

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

Ekonomická fakulta

Studijní program: N 6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Podniková ekonomika

Financování bytových potřeb v České republice Financing of Residential Needs in the Czech Republic

DP-EF-KFÚ-2011-34

Bc. Tereza Krameriusová

Vedoucí práce: Prof. Ing. Anděla Landorová, CSc., Katedra financí a účetnictví

Konzultant: Františka Kadlecová, Finanční poradce pro ČMSS

Počet stran: 108

Počet příloh: 5

Datum odevzdání: 3. 1. 2011

Prohlášení

Byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé diplomové práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li diplomovou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědoma povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Diplomovou práci jsem vypracovala samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím diplomové práce a konzultantem.

V Liberci, 3. 1. 2011

Anotace

Diplomová práce pojednává o otázkách a způsobech financování bytových potřeb, konkrétně je zaměřena na situaci v České republice. Její hlavní úkol je představit, analyzovat a porovnat způsoby financování bydlení vlastními zdroji občanů, hypotečními úvěry a úvěry ze stavebního spoření.

Jednotlivé způsoby financování jsou teoreticky popisovány a vysvětlovány, jakož i prakticky ilustrovány a porovnávány v modelových příkladech. V této souvislosti jsou zmiňovány podmínky státní podpory.

V závěrečné části práce jsou analyzovány výhody jak hypotečního úvěru, tak úvěru ze stavebního spoření.

Klíčová slova

Bytové potřeby, cílová částka, dokumenty, hypoteční úvěr, nemovitost, pojištění, poplatek, splátka úvěru, splatnost, stavební spoření, úroková sazba.

Annotation

The diploma thesis deals with the issues and ways of housing needs financing, concretely it is focused on the situation in the Czech Republic. It 's main target is to introduce, to analyze and to compare the ways of housing financing by citizins own financial resources, by mortgage loans, and by loans from building saving.

The special ways of financing are theoretically described and explained, as well as they are practically illustrated, and compared in model examples. The state subsidy is also mentioned in this connection.

In the final part of the thesis there are the advantages of both mortgage loans and building saving loans mentioned.

Keywords

Housing needs, target sum, documents, mortgage loan, real property, insurance, charge, instalment on loan, maturity, building saving, interest rate,

Předmluva

Tato diplomová práce vznikla na základě vlastní potřeby získání bližších informací o možnostech financování vlastního bydlení. Na tomto místě bych ráda poděkovala mé vedoucí práce paní Prof. Ing. Anděle Landorové, CSc., za její rady, připomínky a odborné vedení této diplomové práce. Dále bych ráda poděkovala své konzultantce paní Františce Kadlecové za poskytnutí podkladů, odborných rad a poznatků z praxe. V neposlední řadě mé rodině, která mě během celého mého studia podporovala.

Tereza Krameriusová, v Liberci dne 3. 1. 2011

Obsah

Obsah.....	9
Seznam ilustrací.....	10
Seznam tabulek.....	11
Seznam použitých značek, zkratek a symbolů.....	12
Úvod.....	13
1 Financování z vlastních zdrojů.....	14
2 Financování pořízení bytu z cizích zdrojů.....	16
2.1 Hypoteční úvěry.....	16
2.1.1 Účelovost.....	18
2.1.2 Úroková sazba z hypotečních úvěrů.....	19
2.1.3 Výše hypotečních úvěrů.....	23
2.1.4 Způsob čerpání hypotečního úvěru.....	23
2.1.5 Splatnost hypotečních úvěrů.....	24
2.1.6 Splácení hypotečních úvěrů.....	24
2.1.7 Hypoteční zástavní listy.....	26
2.1.8 Průběh vyřizování hypotečního úvěru.....	26
2.2 Stavební spoření.....	30
2.2.1 Účastník stavebního spoření.....	32
2.2.2 Výše spoření.....	33
2.2.3 Úročení vkladů.....	34
2.2.4 Státní podpora.....	34
2.2.5 Cílová částka.....	37
2.2.6 Tarifní varianta.....	40
2.2.7 Ukončení smlouvy o stavebním spoření.....	41
2.2.8 Podmínky pro poskytování cílové částky.....	41
2.2.9 Účelovost úvěru ze stavebního spoření.....	41
2.2.10 Řádný úvěr ze SS.....	43
2.2.11 Meziúvěr.....	44
2.2.12 Chystané změny ve stavebním spoření.....	47
2.3 Srovnání úvěrů ze stavebního spoření s hypotečními úvěry.....	47
3 Podpora bydlení od státu.....	49
3.1 Úvěr 300 tisíc korun.....	49
3.2 Úroková dotace.....	50
3.3 Daňové odpočty úroků – sleva na dani.....	53
3.4 Zelená úsporám.....	54
4 Analýza produktů finančních společností.....	56
4.1 ČSOB.....	56
4.1.1 ČSOB - orientační nabídka HÚ.....	65
4.2 UniCredit Bank.....	69
4.2.1 Variabilní úrokové sazby.....	72
4.2.2 UniCredit Bank – orientační nabídka HÚ s fixní úrokovou sazbou.....	77
4.2.3 UniCredit Bank – orientační nabídka HÚ s var. úrokovou sazbou.....	82
4.3 Porovnání nabídek od ČSOB a UniCredit Bank.....	87
4.4 Českomoravská stavební spořitelna.....	88
4.4.1 ČMSS - orientační nabídky.....	91
4.5 Porovnání hypotečních úvěrů s úvěry ze stavebního spoření.....	96
Závěr.....	98
Seznam použité literatury.....	100

Seznam tabulek

Tab. 1: Potřebná měsíční částka pro naspoření na byt v hodnotě 2 milionů.....	14
Tab. 2: Příklady cílových částek a měsíčních vkladů v Kč v ČMSS.....	39
Tab. 3: Tarifní varianty u ČMSS.....	40
Tab. 4: Na co půjčují stavební spořitelny (počty úvěrů / celk. procento).....	48
Tab. 7: Výše úrokové dotace hypotečních úvěrů.....	51
Tab. 8: Přehled státní podpory v jednotlivých letech pro smlouvy o HÚ.....	52
Tab. 9: Úrokové sazby hypotečních úvěrů platné od 16. 9. 2010.....	64
Tab. 10: Návrh ČSOB hypotéky 70.....	66
Tab. 11: Návrh ČSOB Hypotéky 85.....	67
Tab. 12: Návrh ČSOB hypotéky 100.....	68
Tab. 13: Hypoteční úvěr účelový rezidenční – všeobecné charakteristiky.....	70
Tab. 14: Obecné charakteristiky k hypotečním úvěrům.....	71
Tab. 15: Sazby hypotečních úvěrů u UniCredit Bank na nově poskytnuté úvěry.....	75
Tab. 16: Návrh Hypotečního úvěru účelového rezidenčního Plus 70 %.....	78
Tab. 17: Návrh Hypotečního úvěru účelového rezidenčního Plus 85 %.....	79
Tab. 18: Návrh Hypotečního úvěru účelového rezidenčního Individual 70 %.....	80
Tab. 19: Návrh Hypotečního úvěru účelového rezidenčního Individual 85 %.....	81
Tab. 20: Návrh Hypotečního úvěru účelového rezidenčního Individual 70 %.....	82
Tab. 21: Návrh Hypotečního úvěru účelového rezidenčního Individual 85 %.....	83
Tab. 22: Návrh Hypotečního úvěru účelového rezidenčního Plus 70 %.....	84
Tab. 23: Návrh Hypotečního úvěru účelového rezidenčního Plus 85 %.....	85
Tab. 24: Porovnání nabídek od ČSOB a UniCredit Bank.....	87
Tab. 25: Přehled překlenovacích úvěrů a překlenovacích sazeb. MÚ.....	89
Tab. 26: Přehled tarifů a variant.....	91
Tab. 27: Návrh úvěru od ČMSS 70 % - 2 žadatelé	92
Tab. 28: Návrh úvěru od ČMSS 70 % – 1 žadatel.....	93
Tab. 29: Návrh úvěru od ČMSS 85 % – 2 žadatelé.....	94
Tab. 30: Návrh úvěru od ČMSS – 1 žadatel.....	95
Tab. 31: Porovnání jednoho/dvou žadatelů.....	96
Tab. 32: Porovnání splátky HÚ a úvěru ze SS se splatností 20 let.....	96

Seznam ilustrací

Obr. 1: Podíly hypoték podle volby doby fixace (srpen 2010).....	20
Obr. 2: Vývoj úrokových sazeb.....	22
Obr. 3: Složení splátky hypotečního úvěru.....	25
Obr. 4: Počet uzavřených smluv SS.....	32
Obr. 5: Vklady klientů ve stavebním spoření (mld. Kč).....	33
Obr. 6: Výše přiznané státní podpory (mld. Kč).....	37
Obr. 7: Grafické znázornění cílové částky.....	38
Obr. 8: Princip stavebního spoření s čerpáním řádného úvěru.....	43
Obr. 9: Princip stavebního spoření s čerpáním meziúvěru a úvěru.....	45
Obr. 10: Objem poskytnutých úvěrů za příslušný rok (mld. Kč).....	46
Obr. 11: Počet poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech.....	46
Obr. 12: Srovnání počtu hypoték a úvěrů ze stavebního spoření.....	47
Obr. 13: Srovnání objemů hypoték a úvěrů ze stavebního spoření (mld. Kč).....	48
Obr. 14: Vývoj mezibankovních sazeb PRIBOR.....	73
Obr. 15: Odhad vývoje var. úrokových sazeb při marži v rozmezí od 2,5 % do 3 %.....	74

Seznam použitých značek, zkratek a symbolů

BH _n	budoucí hodnota za n let
CC	cílová částka
č.	číslo
ČMSS	Českomoravská stavební spořitelna, a.s.
ČSOB	Československá obchodní banka, a.s.
i	úrokový index
LTV	loan to value ratio - poměr mezi poskytovanou výší úvěru a hodnotou zastavované nemovitosti
MÚ	meziúvěr
OSVČ	osoba samostatně výdělečně činná
p. a.	per annum – roční úrok
s.	strana
Sb.	sbírka
SJM	společné jmění manželů
UCB	UniCredit Bank, a.s.
vyd.	vydání
www	Word wide web

Úvod

V dnešní době se obrací na finanční instituce za účelem získání peněžních prostředků na pořízení bytu či domu snad každý z nás. Dá se říci, že dnešní doba je doba hypoték a úvěrů. V této době, kdy jsou hypotéky a úvěry relativně dostupné všem, odpadá trend bydlení s rodiči a vytváření několika generačních obydlí. S touto dobou je proto spojena velká poptávka po úvěrech na financování vlastního bydlení. A nyní nastává úskalí, které musejí lidé řešit. Finanční instituce nabízejí velké množství produktů a všechny instituce říkají, že ony jsou ty nejlepší a že konkurence ve srovnání s nimi nemůže obstát. Člověk, který není z oboru a nevidí do této problematiky, jen velmi obtížně objeví skryté poplatky a rozpozná, jaký produkt od jaké banky je opravdu nejvýhodnější.

Cílem mé diplomové práce je porovnávat nabídky bank a stavebních spořitelen a vyhodnotit, která banka má v tuto chvíli nejvýhodnější nabídku a zda jsou ve skutečnosti velké rozdíly mezi nabídkami na trhu. Veškeré nabídky jsou oficiální nabídky od daných finančních společností; nepoužívám kalkulačky na internetu, protože z vlastní zkušenosti vím, že tyto pomocné nástroje vypočítávají nejnižší možnou splátku, na kterou většina klientů nedosáhne. Oproti klientům jsem zvýhodněná díky svým znalostem z tohoto oboru, protože jsem rok pracovala pro Českomoravskou stavební spořitelnu a nyní pracuji v ČSOB jako Osobní bankéř. Z tohoto důvodu mám lepší přístup k informacím než klienti, kteří přijdou do bank se zájmem o daný produkt.

Předložená diplomová práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V teoretické části charakterizuji možnost financování bydlení ze svých vlastních zdrojů, dále charakterizuji hypoteční úvěry, stavební spoření a úvěry ze stavebního spoření. V praktické části analyzuji nabídky dvou bank – ČSOB a UniCredit Bank a jedné stavební spořitelny – Českomoravské stavební spořitelny.

Tato diplomová práce byla zpracována za podmínek platných do 30. listopadu roku 2010.

1 Financování z vlastních zdrojů

Pro mladou rodinu, která si pořizuje vlastní bydlení, by bylo nejvýhodnější, kdyby měla dostatek vlastních prostředků. V tomto případě by nemusela finančním institucím platit úroky z úvěru a ani poplatky za úvěr.¹ Avšak případ, kdy mladí lidé mohou řešit bydlení za vlastní finanční prostředky nebo za prostředky půjčené např. od rodinných příslušníků bezúročně, není v České republice častý.

Další možností, jak financovat bydlení z vlastních zdrojů, je našetřit si potřebné finanční prostředky. Pokud ale do této problematiky nahlédneme hlouběji, zjistíme, že našetření na vlastní bydlení není jednoduché. Názorný příklad uvádím níže.

Rodina si přeje koupit byt v hodnotě 2 mil. Kč a bude na tento byt spořit:

- a) 5 let
- b) 10 let

Kolik bude muset mladá rodina měsíčně uspořit při úrokové sazbě 6 %?

Tab. 1: Potřebná měsíční částka pro naspoření na byt v hodnotě 2 milionů

Za kolik let chce rodina bydlet	5 let	10 let
Měsíční uspořené částka ²	29 566 Kč	12 650 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s Financování vlastního bydlení, SYROVÝ, P., 13 s.

Výpočet - 5 let:

(1)

$$\text{Anuita} = \text{BHn} \times \text{Fondovatel} = 2\,000\,000 \times 0,1774 = 354\,793 \text{ Kč/rok}$$

$$354\,793/12 = 29\,566 \text{ Kč/měs.}$$

$$\text{Fondovatel} = i/(1+i)^n - 1 = 0,06/(1+0,06)^5 - 1 = 0,1774$$

Výpočet - 10 let:

(2)

$$\text{Anuita} = \text{BHn} \times \text{Fondovatel} = 2\,000\,000 \times 0,0759 = 151\,800 \text{ Kč/rok}$$

$$151\,800/12 = 12\,650 \text{ Kč/měs.}$$

¹ Poplatek za úvěr je většinou poplatek za vyřízení úvěru, poplatek za vedení účtu k úvěru, dále poplatek za odhad ceny nemovitosti, pojištění úvěru, čerpání úvěru, prodloužení čerpání úvěru, dále také poplatek na předčasné splacení úvěru atd.

² Počítáme se zhodnocením uspořené částky 6 % p.a.

$$\text{Fondovatel} = i/(1 + i)^n - 1 = 0,06/(1+0,06)^{10} - 1 = 0,0759$$

Z tabulky č. 1 vidíme, že pokud by chtěla modelová rodina na byt v hodnotě 2 milionů naspořit za pět let při předpokládané úrokové sazbě 6 % p. a., musela by ukládat necelých 30 tisíc měsíčně. Při časovém horizontu 10 let by musela spořit téměř 12 tisíc měsíčně.

Jak z uvedeného příkladu vyplývá, modelová rodina si nemůže dovolit spořit necelých 30 tisíc Kč měsíčně po dobu 5 let a ještě financovat běžný chod domácnosti. Spoření 12 tisíc Kč měsíčně po dobu 10 let by už bylo reálnější. Otázkou ale zůstává, zda bude chtít rodina čekat 10 let, než si naspoří na vlastní bydlení. A to ještě nevíme, jaká bude cena bytu za 10 let.

Proto častější variantou financování bydlení je prostřednictvím úvěrů. Nejčastěji používané úvěry na bydlení jsou hypoteční úvěry a úvěry ze stavebního spoření. O těchto úvěrech pojednávám ve své diplomové práci.

2 Financování pořízení bytu z cizích zdrojů

Z výše uvedených důvodů se většina lidí, kteří řeší otázku financování vlastního bydlení, obrací na bankovní instituce a financuje vlastní bydlení hypotečním úvěrem či úvěrem ze stavebního spoření. Také mají možnost využít podpory od státu.

Častým případem je i situace, kdy lidé část pořizovací ceny financují vlastními zdroji a zbytek cizími zdroji. Tento případ opět rozvádím v dalších kapitolách.

2.1 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěry jsou v ČR upraveny ve třech zákonech:

Zákon o bankách (zákon č. 21/1992 Sb., o bankách), ve znění pozdějších předpisů,

Zákon o ochraně spotřebitele (zákon č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele), ve znění pozdějších předpisů,

Zákon o dluhopisech (zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který vstoupil v platnost od vstupu České republiky do Evropské unie, tedy od 1. 5. 2004).³

Podle zákona o dluhopisech v platném znění je hypoteční úvěr charakterizován jako: „*úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovitosti. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva.*“⁴

Podle citovaného zákona se „*nemovitost musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.*“⁵ Zástavní právo k dané nemovitosti se zapisuje do katastru nemovitostí. Po dobu, co trvá zástavní právo – po dobu trvání hypotečního úvěru – majitel nemovitosti nemůže s danou nemovitostí bez souhlasu banky nakládat.⁶

³ Informace od finančního poradce pro ČSOB.

⁴ Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů, § 28 odst. 3.

⁵ Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů, § 28 odst. 4.

⁶ ŠÍMÍKOVÁ, I. Finance a bankovníctví, s. 86.

Prameny hypotečního bankovníctví jsou položeny zejména v zákoně o dluhopisech, a to proto, že vychází především z úpravy hypotečních zástavních listů. Hypoteční úvěry v ČR jsou poskytovány bankami, které mají právo emitovat hypoteční zástavní listy. Zmíněné právo je uvedeno v bankovní licenci. Tato banka se pak nazývá hypoteční bankou. V případě, že hypoteční úvěr není financován z výnosů z hypotečních zástavních listů, vztahuje se na něj stejný režim jako na ostatní druhy úvěrů (pouze podmínka na zajištění úvěru zůstává).⁷

Hypoteční úvěry v současné době u nás poskytuje 16 bank:

- Citibank Europe plc,
- Česká spořitelna, a.s.,
- Československá obchodní banka, a.s.,
- GE Money Bank, a.s.,
- Hypoteční banka, a.s.,
- ING Bank, N.V.,
- Komerční banka, a.s.,
- mBank,
- LBBW Bank CZ a.s.,
- Oberbank AG,
- Poštovní spořitelna,
- Raiffeisenbank, a.s.,
- Volksbank CZ, a.s.,
- UniCredit Bank Czech Republic, a.s.,
- Waldvierter Sparkasse von 1842 AG,
- Wüstenrot hypoteční banka, a.s.⁸

⁷ DVOŘÁK, P., Bankovníctví pro bankéře a klienty, s. 527 - 528.

⁸ Seznamy hypotečních bank, Finance.cz [online], Dostupný z WWW: < <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/seznamy/hypotecni-banky/>>.

2.1.1 Účelovost

Před změnou zákona v roce 2004 se hypoteční úvěry mohly poskytovat pouze na pořízení nemovitosti v České republice. Tato podmínka již neplatí a v současné době je hypoteční úvěr každý úvěr, který je zajištěný nemovitostí a finanční prostředky se mohou použít na cokoliv – tento typ bankovního úvěru je známý pod názvem americká hypotéka.⁹

Hypotečním úvěrem se ve své diplomové práci zabývám především z hlediska jeho účelu, tj. hypotečním úvěrem poskytovaným k financování bytových potřeb, který je zajištěný zástavním právem k této nebo i jiné nemovitosti. Tzv. americká hypotéka se od tohoto typu úvěru totiž liší např. ve výši úroků z úvěru a dalším postupem při vyřizování tohoto typu úvěru.

Bytovými potřebami dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů jsou:

- a) *„výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu podle zvláštního právního předpisu nebo změna stavby,*
- b) *koupě pozemku, pokud na něm bude postavena stavba uvedená v písmenu a) s využitím úvěru na financování bytových potřeb, za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby podle písmene a) do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy a koupě pozemku v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené v písmenu c),*
- c) *koupě bytového domu, rodinného domu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu, nebo bytu podle zvláštního právního předpisu,*
- d) *splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,*
- e) *údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu a bytů v nájmu nebo v užívání,*
- f) *vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu,*

⁹ ŠIMÍKOVÁ, I. Finance a bankovníctví, s. 90.

- g) úhrada za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,*
- h) splacení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb uvedených v písmenech a) až g).*¹⁰

Tuto účelovost si dále upravují jednotlivé hypoteční banky podle svého uvážení.

2.1.2 Úroková sazba z hypotečních úvěrů

Výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů jsou zpravidla nižší než úrokové sazby u ostatních úvěrů. Důvodem je relativně malé riziko bank, které je dáno zástavním právem k nemovitosti. Způsob úročení závisí především na metodice každé banky a druhu úrokové sazby.

Úroková sazba může být u hypotečních úvěrů buď pevná, tzn. stejná po celou dobu splatnosti, nebo pohyblivá, v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Dále se také často vyskytuje i kombinace pevné a pohyblivé úrokové sazby. Tzn., že pevná úroková sazba se používá například v počátečních letech a sazba pohyblivá pak po zbylou dobu splatnosti úvěru.¹¹

Výše úrokové sazby je závislá na několika faktorech. Zejména na:

- účelu daného úvěru,
- době zvolené fixace,
- výši zajištění hypotečního úvěru,
- bonitě klienta.¹²

Účel úvěru

Nejvýhodnější úrokové sazby jsou stanovovány na hypoteční úvěry, kterými je financováno vlastní bydlení žadatele, resp. příjemce úvěru. Pokud hypotečním úvěrem je

¹⁰ Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů, §15 odst. 3.

¹¹ DVOŘÁK, P., Bankovníctví pro bankéře a klienty, s. 532.

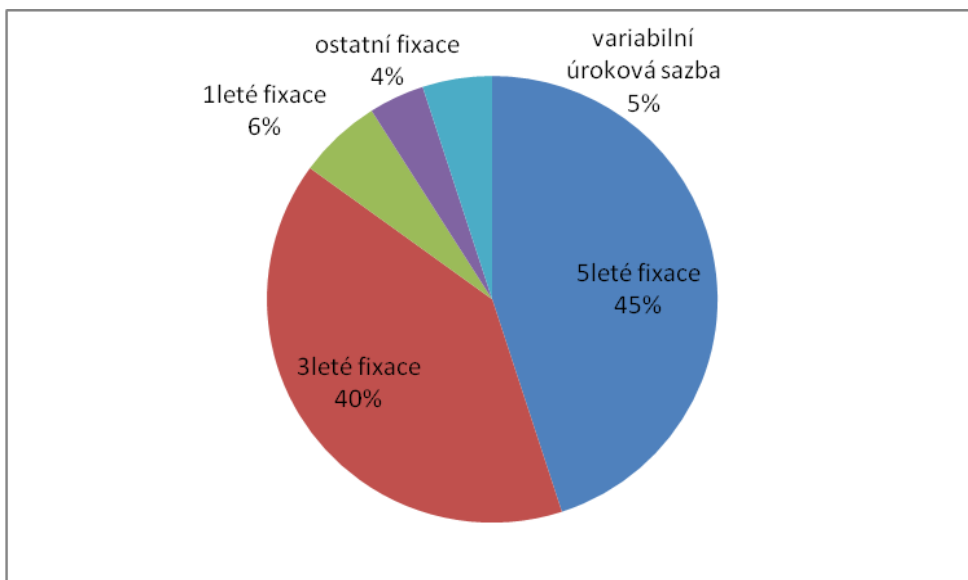
¹² SYROVÝ, P., Financování vlastního bydlení, s. 31 - 33.

financována nemovitost, která je určena k pronájmu, nebo pokud se jedná o tzv. americké hypotéky, kdy klient ručí pouze nemovitostí, ale finanční prostředky může použít na cokoliv, pak jsou úrokové sazby vyšší, protože tyto úvěry jsou pro banky rizikovější.¹³

Doba fixace

Úroková sazba závisí také na době fixace – to znamená, na době, kdy banka klientovi garantuje neměnnou úrokovou sazbu. Nejčastěji banky nabízejí fixaci na 1 rok, 3 roky nebo 5 let. Čím delší doba fixace, tím jsou úrokové sazby obvykle vyšší.¹⁴

Z obrázku č. 1 z roku 2010 je zřejmé, že převažují fixace úrokové sazby na dobu 5 let (45% podíl) a jenom o trochu menší podíl mají fixace na dobu 3 let (40 % podíl).



Obr. 1: Podíly hypoték podle volby doby fixace (srpen 2010)

Zdroj: Fitcentrum hypindex [online], Dostupný z WWW: < <http://hypindex.cz/clanky/podle-ceho-si-vybirat-dobu-fixace-hypoteky/>>.

Základním faktorem, podle kterého klient vybírá dobu fixace, je budoucí vývoj úrokových sazeb u hypotečních úvěrů. Pokud očekává nárůst úrokových sazeb, žadatel o úvěr volí fixaci delší. Naopak, pokud je očekáván pokles úrokových sazeb, volí kratší dobu fixace.

¹³ SYROVÝ, P., Financování vlastního bydlení, s. 31 - 33.

¹⁴ Tamtéž

Odhadnout pohyb úrokových sazeb je velmi složité, zejména jedná-li se o poměrně delší dobu trvání hypotečních splátek.

Výše zajištění

Úroková sazba také záleží na výši zajištění hypotečního úvěru. Pokud banka poskytuje úvěr do výše 50 % hodnoty zástavy, je to pro banku méně rizikové, proto stanoví klientovi nižší úrokovou sazbu, než pokud žádá o úvěr např. do 80 % nebo dokonce do 100 % zástavy. Proto banky rozlišují výši úrokové sazby podle procentového podílu zajištění.¹⁵

Banky požadují vedle zástavního práva k nemovitosti ještě další formy zajištění. Jsou to:

- zástavní právo k pohledávkám,
- směnka,
- ručení,
- zejména bankovní záruka,
- životní úvěrové pojištění.

Zástavní právo k pohledávkám – klient ručí svou pohledávkou, též klient vinkuluje svůj termínovaný vklad nebo jiná aktiva ve prospěch banky.

Směnka – žadatel o úvěr se zavazuje, že bance zaplatí dlužnou částku. Obvykle se užívá bianco směnka, u níž není vyplněna dlužná částka, protože ta se mění během splácení. Pokud je úvěr splacen, banka vrátí bianco směnku klientovi. Výhodou této formy zajištění je snazší soudní vymáhání dlužné částky bankou.

Ručení – ručitel podepíše prohlášení, jímž se zavazuje, že v případě nesplacení úvěru dlužníkem zaplatí bance dlužnou částku. Banka ovšem musí ověřit bonitu ručitele (příjmy ap.) stejně jako u žadatele o hypoteční úvěr. Ručitelem nemůže být druhý z manželů, neboť ten je ze zákona spoludlužníkem. Splacením úvěru ručitelský závazek zaniká.

Kvalitnějším ručením je **bankovní záruka**, používaná v některých zvláštních případech. Ručící banka se zavazuje úvěrující hypoteční bance, že místo klienta – dlužníka uspokojí jeho věřitele, pokud on nebude moci svůj závazek plnit. Ručící banka poskytne záruku pouze za bonitního klienta, popř. svého zaměstnance, za úplatku.

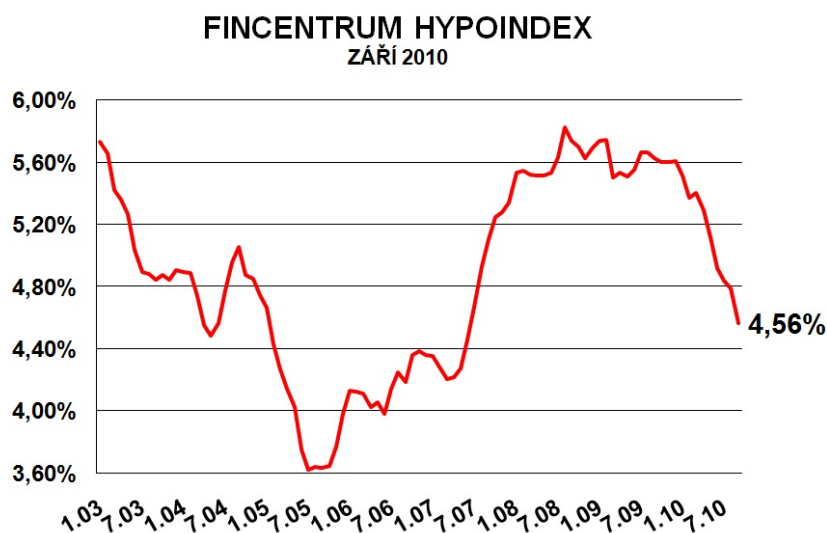
¹⁵ SYROVÝ, P., Financování vlastního bydlení, s. 31 – 32.

Životní úvěrové pojištění – je sjednáno pro případ úmrtí žadatele o hypoteční úvěr. Dlužník je pojištěným, banka oprávněnou osobou. Pojistná částka může být stanovena jako pevná (podle výše sjednaného úvěru), anebo na klesající pojistnou částku odpovídající postupně umořovanému úvěru.¹⁶

Bonita klienta

Ve většině případů je požadováno doložení příjmů žadatele o hypoteční úvěr. Banky v některých případech poskytují nižší úrokové sazby klientům, kteří jsou bonitnější, protože mají větší jistotu, že bude úvěr řádně splácen.¹⁷

V následujícím obrázku č. 2 je vidět, jak se pohybovaly úrokové sazby v posledních 7 letech. Od roku 2003 až do roku 2005 úrokové sazby klesaly, načež na začátku roku 2006 opět začaly stoupat a tento trend pokračoval až do konce roku 2008. Dále je vidět, že od začátku roku 2010 začaly opět citelně klesat.



Obr. 2: Vývoj úrokových sazeb

Zdroj: Fitcentrum hypoindex [online]. Dostupný z WWW:

<<http://hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-zari-2010-sazby-dal- nekontrolovatelne-padaji/>>.

¹⁶BARTOŠEK, K.; FELSBERGOVÁ, D.; JAROŠ, P., Bankovníctví v České republice, s. 132 – 134. + interní předpisy ČSOB.

¹⁷SYROVÝ, P., Financování vlastního bydlení, s. 33.

2.1.3 Výše hypotečních úvěrů

Maximální výše hypotečních úvěrů je těsně spojena s cenou nemovitosti, která slouží jako zástava, dále pak s disponibilními zdroji klienta. Disponibilní zdroje klienta musí být v takové výši, aby klient mohl řádně splácet úvěr po celou dobu jeho splatnosti.

Jak již bylo výše řečeno, hypoteční úvěr musí být zajištěn zástavním právem k nemovitosti a výše úvěru nemůže být vyšší, než je cena zástavy. Banky obvykle poskytují hypoteční úvěr do 70 % – 85 % ceny zástavy. Ojediněle nabízejí i do 100 % zástavy. Avšak hypoteční úvěr na 100 % zástavy poskytovaly finanční instituce spíše před krizí, před rokem 2008, nyní od tohoto typu upouštějí nebo dávají klientům nesrovnatelně vyšší úroky, protože je tento typ hypotečního úvěru pro finanční instituce velmi rizikový, především z důvodu častější možnosti, že klienti přijdou o zaměstnání a nebudou moci řádně splácet hypoteční úvěr.

2.1.4 Způsob čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr může být čerpán buď jednorázově, nebo postupně, přičemž způsob se odvíjí od účelu, na jaký banka úvěr poskytl.

Jednorázové čerpání se používá za účelem koupě již existujícího objektu (nemovitosti), nebo pokud se úvěrem splácí již jiný, dříve poskytnutý úvěr. Postupné čerpání se používá, pokud se úvěrem financuje výstavba nebo rekonstrukce nemovitosti a úvěrové prostředky jsou poskytovány na úhradu nákladů spojených s výstavbou či rekonstrukcí. Pokud financovaná nemovitost je použita jako zástava za poskytnutý hypoteční úvěr, pak musí být zajištěno, že výše poskytnutého hypotečního úvěru nepřesáhne hodnotu zastavené nemovitosti.¹⁸

¹⁸ DVOŘÁK, P., Bankovníctví pro bankéře a klienty, s. 530.

2.1.5 Splatnost hypotečních úvěrů

Doba splatnosti konkrétního hypotečního úvěru záleží na schopnosti klienta splácet úvěr po celou dobu splatnosti. Také se musí přihlídnout k životnosti zastavované nemovitosti a k dalším zárukám či zástavám.

Splatnost hypotečních úvěrů se obvykle pohybuje mezi 5 až 45 lety. Po dobu splatnosti je důležité, aby žadatelé o hypoteční úvěr byli po celou dobu splácení v produktivním věku. Pokud tento požadavek nebude splněn, je obvykle nutné přibrat dalšího spoludlužníka. Nejvýhodnější doba splácení je 15 – 20 let, protože je za optimální pokládán poměr mezi náklady na úvěr a výši splátky. Zde platí pravidlo, že čím je delší doba splatnosti, tím jsou sice menší jednotlivé splátky úvěru, ale také vyšší úroky z úvěru.¹⁹

2.1.6 Splácení hypotečních úvěrů

Stejně jako čerpání úvěru i splácení hypotečních úvěrů může být jednorázové nebo postupné. Také je možná kombinace těchto typů splácení.

Při jednorázovém splácení klient platí pouze úroky z úvěru po celou dobu splatnosti. Splatnost je stanovena k datu, ke kterému získá např. výplatu z životního pojištění či stavebního spoření, ze které se úvěr jednorázově splatí. Důvodem pro tento způsob může být možnost odečtení úroků z hypotečního úvěru z daňového základu. Tento způsob s sebou přináší vyšší úroky, avšak vezme-li se v úvahu současně zhodnocování vkladů průběžně vkládaných do životního pojištění nebo do stavebního spoření, může být pro klienta výhodnější než pravidelné splácení hypotečního úvěru. Jednorázové splácení také může nastat např. v případě úmrtí dlužníka z jeho životního pojištění, či z pojištění v rámci hypotečního úvěru, dále při zničení nemovitosti, kdy zbývající část úvěru je splacena z pojištění, eventuálně v podobných zvláštních příležitostech.²⁰

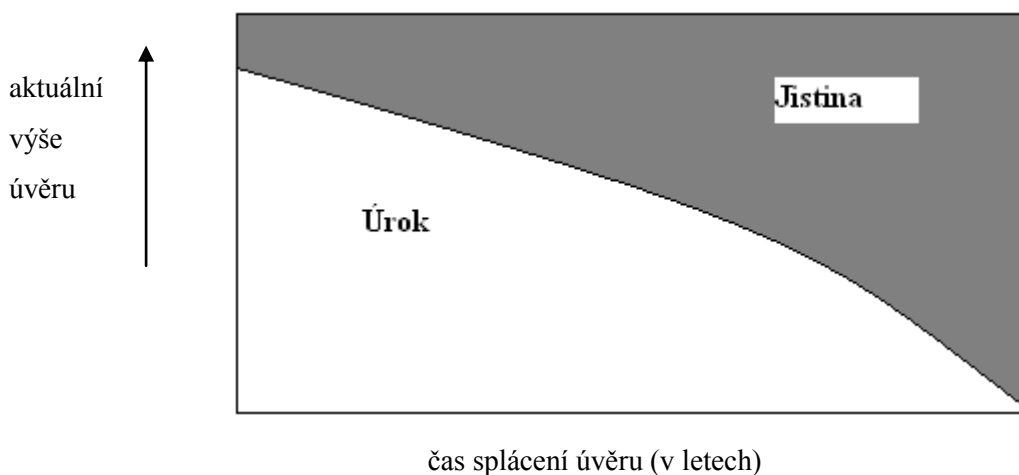
Průběžné splácení je nejčastějším způsobem splácení hypotečního úvěru. Přitom nejčastější formou je pomocí anuitní splátky, kdy se platí stále stejná výše splátky po dobu, co je

¹⁹ DVOŘÁK, P., Bankovníctví pro bankéře a klienty, s. 530.

²⁰ DVOŘÁK, P., Bankovníctví pro bankéře a klienty, s. 530 - 531.

fixovaná výše úrokové sazby. Se změnou úrokové sazby se mění odpovídajícím způsobem i stanovená výše anuity. Anuitní splátka obsahuje jistinu a úroky.²¹

Při konstantní výši splátek se v průběhu splácení mění poměr úroku a jistiny. Ze začátku splácení je největší podíl úroků, který později klesá a začíná růst výše splátky jistiny. Z důvodu velkých úroků na začátku splácení klesá výše úvěru velmi pozvolna, přičemž rychlost umořování úvěru se zvyšuje, čím blíže je konec splácení. Proto nelze říci, že v polovině doby splatnosti je splacena polovina úvěru. Ve skutečnosti je splaceno méně než polovina úvěru, protože do té doby klient platil více úroky a teprve poté začíná více splácet úvěr.²² Tato zákonitost je vidět v následujícím obrázku č. 2.



Obr. 3: Složení splátky hypotečního úvěru

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s Financování vlastního bydlení, SYROVÝ, P., s. 36.

Další možné varianty jsou progresivní nebo degresivní splácení. Tyto varianty nejsou však v praxi příliš obvyklé.

Při průběžném splácení se do doby vyčerpání úvěru platí pouze úroky, teprve potom se začíná se splácením jistiny, tedy vlastního hypotečního úvěru.

²¹ DVOŘÁK, P., Bankovníctví pro bankéře a klienty, s. 530 - 531.

²² SYROVÝ, P., Financování vlastního bydlení, s. 36.

2.1.7 Hypoteční zástavní listy

Hypoteční zástavní listy jsou podle zákona o dluhopisech „*dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos (dále jen "závazky z hypotečních zástavních listů") jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí). Součástí názvu tohoto dluhopisu je označení hypoteční zástavní list. Jiné cenné papíry nesmí toto označení obsahovat.*“²³

Úrokové sazby u hypotečních úvěrů se zpravidla určují podle výnosů z hypotečních zástavních listů, které se odvíjejí podle výše tržních referenčních sazeb na trhu. Avšak zdroje z hypotečních zástavních listů může banka použít pouze u hypotečního úvěru do výše 70 % hodnoty zástavy. Pokud banky nabízejí hypoteční úvěr do větší výše hodnoty zástavy, např. do 100 % hodnoty nemovitosti, musí být hypoteční úvěr financován z jiných zdrojů.²⁴

2.1.8 Průběh vyřizování hypotečního úvěru

Průběh vyřizování hypotečního úvěru můžeme rozdělit na tři fáze:

1. etapa - před podáním žádosti o úvěr a příprava žádosti o poskytnutí úvěru

V této etapě klient vybírá konkrétní banku, u které si vezme úvěr. Důležitým kritériem pro tento výběr je výše úrokové sazby a doba fixace, kdy banka tuto sazbu garantuje. Vždy je potřebné, aby klient obešel více bank, než najde tu, která jeho požadavkům nejlépe vyhovuje a která mu úvěr poskytne.

Klient při návštěvě konkrétních bank dostane základní informace o úvěru a obdrží seznam dokladů, které bude banka potřebovat. Dále banka provede orientační propočet, zda bude klient schopen tento úvěr splácet. U banky, kterou si klient vybere, doloží klient všechny potřebné doklady, včetně dokladů o výši příjmu a vyplní žádost o poskytnutí úvěru.

²³ Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů, § 28 odst. 1.

²⁴ SŮVOVÁ, H.; PAVELKA, F.; DEGEN, Z.; NĚMCOVÁ, L.; NÁLEVKOVÁ, L., Specializované bankovníctví, s. 192.

Žádost o poskytnutí hypotečního úvěru obsahuje zejména:

- osobní údaje o žadateli/spolužadateli/ručiteli,
- údaje o měsíčních příjmech a výdajích,
- údaje o požadované výši úvěru, o čerpání a splatnosti hypotečního úvěru, údaje o pořizované nemovitosti, údaje o zastavované nemovitosti, o jejím pojištění, o životním úvěrovém pojištění,
- prohlášení klienta o pravdivosti a úplnosti uvedených údajů stvrzené podpisem.

Mezi doklady potřebné k vyřízení hypotečního úvěru patří:

- průkaz totožnosti,
- doložení výše příjmů (u závislé činnosti se jedná o potvrzení od zaměstnavatele, u žadatele s příjmy z podnikání živnostenský list, daňová registrace, daňové přiznání, daňový výměr, výpisy z bankovního účtu).

Má-li klient závazky či pohledávky, musí je doložit pomocí dokumentů, jimiž jsou:

- nájemní smlouvy,
- potvrzení o sociálních dávkách,
- smlouvy o stavebním spoření či penzijním připojištění,
- pojistné smlouvy a doklady o platbách pojistného (např. pojištění nemovitosti, domácnosti, vozidel, životní a úrazové, atd.),
- smlouvy o úvěrech, půjčkách, leasingu,
- doklad o individuálních pravidelných výdajích (placení výživného, škod – soudní rozhodnutí atd.),
- ručitelské prohlášení o ostatních závazcích.

Dále musí doložit další požadované doklady vztahující se k zajištění hypotečního úvěru:

- kvalifikovaný odhad hodnoty zastavované nemovitosti,
- doklad o vlastnickém právu k nemovitosti,
- snímek pozemkové mapy či geometrický plán,
- fotografie nemovitosti,
- pojistná smlouvy k nemovitosti,
- souhlas spoluvlastníků s vkladem zástavního práva k nemovitosti,

- výpis z katastru nemovitosti o zanesení zástavního práva a vinkulaci pojištění nemovitosti ve prospěch banky, popř.
- vinkulace životního pojištění či úvěrového pojištění ve prospěch banky.

Je-li hypoteční úvěr použit na koupi nemovitosti, banka požaduje:

- kupní smlouvu nebo smlouvu o budoucí kupní smlouvě,
- výpis z katastru nemovitosti (zda nemovitost existuje, kdo je jejím majitelem, zda na ní nevázne jiné zástavní právo či břemeno),
- doložení finančních prostředků pro krytí části ceny, která není financována úvěrem (např. cca 30 % z kupní ceny nemovitosti).

Jde-li o financování výstavby, rekonstrukci, modernizaci či opravu, banka obvykle požaduje:

- kupní smlouvu či jiný nabyvatelský titul k rozestavěné nemovitosti,
- stavební povolení (s nabytím právní moci),
- projektovou dokumentaci,
- rozpočet stavby,
- časový harmonogram stavby,
- smlouvu s dodavateli.

Je-li hypoteční úvěr určen na refinancování (splacení) jiného úvěru na danou nemovitost, banka požaduje zvláštní dokumenty, např.:

- kupní smlouvu, popř. jiný nabyvatelský titul k nemovitosti,
- výpis z katastru nemovitostí,
- původní úvěrovou a původní zástavní smlouvu,
- písemný souhlas původního věřitele (banky) s refinancováním,
- závazek původního věřitele, že uvolní zástavní právo k nemovitosti po splacení původního úvěru.²⁵

²⁵VICHNAROVÁ, L.; NOVÁKOVÁ, J., Financování bydlení., s. 23 – 31. + doplnění o vnitřní předpisy ČSOB

2. etapa - po podání žádosti o úvěr

Po podání žádosti nastává etapa, kdy se žádost hodnotí a zpracovává. Mnohdy hodnocení trvá poměrně dlouhou dobu, protože se jedná o velkou částku na dlouhou dobu, proto je potřeba vše důkladně vyhodnotit. Banka analyzuje bonitu klienta, jeho právní, hospodářské a finanční poměry a předložené dokumenty. Vyhodnotí-li klienta jako nebonitního, jeho žádost o hypoteční úvěr zamítne.

Pokud je úvěr schválený, klient podepisuje úvěrovou smlouvu, zástavní smlouvu a smlouvu o vedení účtu. Klient je také seznámen se smluvními dokumenty. Úvěrová smlouva obsahuje mnoho povinných náležitostí, např. výši hypotečního úvěru, dobu splatnosti, způsob čerpání hypotečního úvěru, splácení, úrokové podmínky, účel hypotečního úvěru, druh a výše zástavy, účastníky úvěrového vztahu, číslo účelu, určení měny, v níž je úvěr poskytován a splácen, sankční podmínky a další vymezení práv a povinností obou stran smlouvy (tj. klienta a banky).

Po splnění určitých podmínek, jako vinkulace pojistek, zapsání zástavního práva do katastru nemovitostí, klient může začít čerpat úvěr.

3. etapa - po vyčerpání úvěru

Banka průběžně kontroluje dodržování sjednaných smluvních podmínek a sleduje plnění splátkového kalendáře. Po té, co je celá částka úvěru vyčerpána, obdrží klient oznámení o ukončení čerpání a banka klientovi stanoví definitivní výši splátky.

Při sjednání hypotéky se volí také fixace úrokové sazby, to znamená, že při fixaci na dobu 5 let, se po tuto dobu výše úrokové sazby nemění. 30 dní před skončením této fixace banka posílá klientovi dopis a oznamuje mu, jak se mění jeho úroková sazba, klient v této době má možnost částečně nebo úplně úvěr splatit bez sankce.

Má-li klient problémy se splácením hypotečního úvěru, banka použije opatření pro řešení případu. Nejprve zasílá upomínky, výzvy k zaplacení, eventuálně se snaží sjednat nápravu osobním kontaktem s klientem. Nabídne např. restrukturalizaci dluhu, prodloužení nebo odložení splátek. Nedojde-li k dohodě, banka přistoupí k vymáhání splátek hypotečního

úvěru právní cestou. Na základě zástavního práva může trvat na prodeji nemovitosti, který proběhne exekučně po soudním rozhodnutí v nedobrovolné dražbě. Z výnosu dražby je splacen hypoteční úvěr včetně všech poplatků a nákladů spojených s vymáháním dluhu a prodejem zástavy.²⁶

2.2 Stavební spoření

Další možností financování bytových potřeb je prostřednictvím stavebního spoření. Stavební spoření nabízejí stavební spořitelny, které patří mezi specializované banky. Univerzální banky tento produkt nemohou samy nabízet.

V České republice existuje v současné době 5 stavebních spořitelen:

Českomoravská stavební spořitelna



Stavební spořitelna České spořitelny



Modrá pyramida stavební spořitelna



Raiffeisen stavební spořitelna



Wüstenrot stavební spořitelna²⁷



²⁶VICHNAROVÁ, L.; NOVÁKOVÁ, J., Financování bydlení., s. 23 – 31. + doplněné o vnitřní předpisy ČSOB

²⁷KIELAR, P.; Matematika stavebního spoření. s. 14.

Ve své diplomové práci se zaměřuji na podmínky dané zákonem, které doplňuji o předpisy z Českomoravské stavební spořitelny (ČMSS). Dále také přidávám svoje zkušenosti z ČMSS, kde jsem pracovala na pozici Zprostředkovatele produktů ČMSS.

Stavební spoření se řadí mezi depozitní (vkladové) bankovní produkty a nabízí velmi výhodné zhodnocení úspor. Především je optimální cestou k financování bydlení. Výhoda stavebního spoření spočívá v tom, že si klienti spoří a zároveň vytváří ideální podmínky pro získání úvěru na bytové potřeby za předem stanovených podmínek, přičemž úvěru ze stavebního spoření nemusí využít a peníze si může na konci vybrat a použít na cokoliv. Z tohoto vyplývá, že stavební spoření má dvě fáze, spořicí a úvěrovou.

Stavební spoření je upraveno zákonem č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů, eventuálně dalšími zákonnými normami.²⁸

Základním cílem stavebního spoření je vytvoření fondu z pravidelných i mimořádných vkladů klientů stavebních spořitelen, z připsaných úroků, státní podpory a splátek úvěrů ze stavebního spoření. Z prostředků tohoto fondu se klientům přidělují tzv. cílové částky, fond souží jako zdroj pro financování úvěrů ze stavebního spoření.²⁹

Stavební spoření je podle citovaného zákona účelové spoření spočívající:

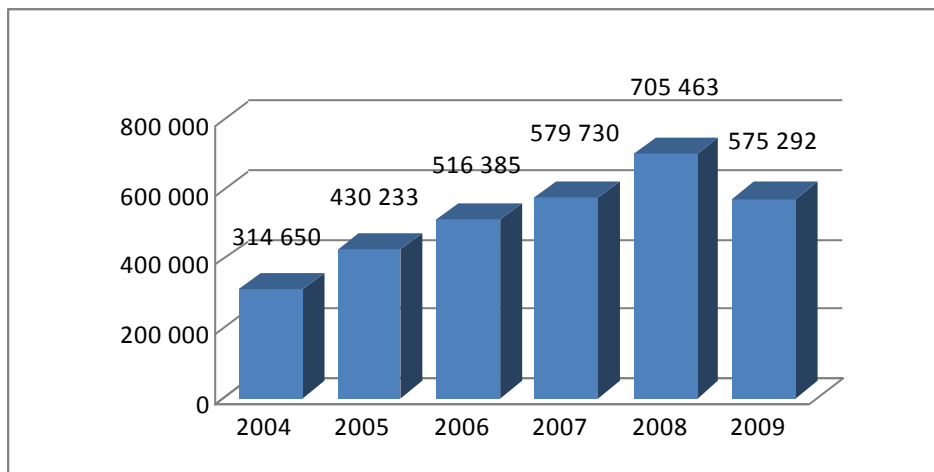
- a) v přijímání vkladů,
- b) v poskytování úvěrů,
- c) v poskytování státní podpory účastníkům stavebního spoření.³⁰

Níže uvedený graf počtu uzavřených smluv znázorňuje zájem o stavební spoření v jednotlivých letech od roku 2004 do roku 2005. Podle těchto údajů si můžeme všimnout, že zájem o stavební spoření rok od roku znatelně stoupal bez ohledu na snížení státní podpory v roce 2004, nicméně v roce 2009 počet uzavřených smluv citelně klesnul.

²⁸ KIELAR, P.; Matematika stavebního spoření. s. 14.

²⁹ Informace od finančního poradce pro ČMSS

³⁰ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů, § 1.



Obr. 4: Počet uzavřených smluv SS

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s Grafy stavebního spoření 2009 [online], Asociace českých stavebních spořitelen. Dostupný z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>>.

2.2.1 Účastník stavebního spoření

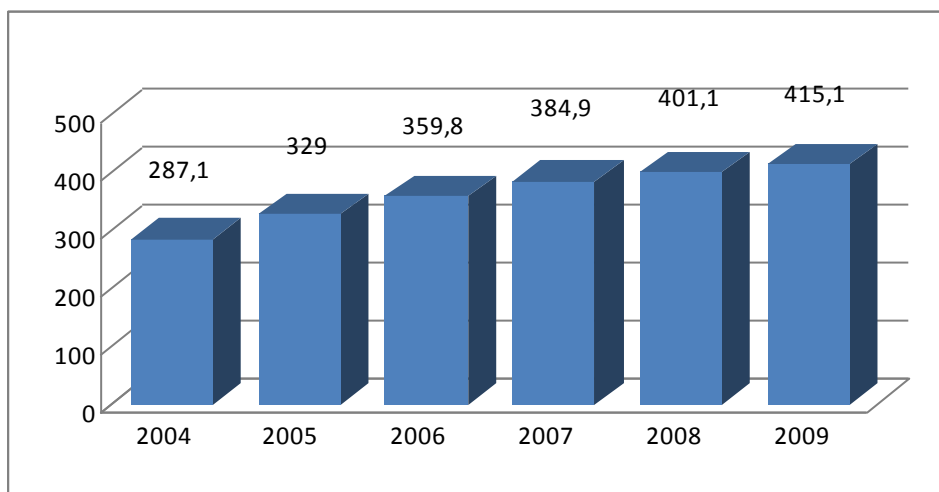
Účastníkem stavebního spoření může být jak fyzická osoba, tak i osoba právnická, která uzavře se stavební spořitelnu písemnou smlouvu o stavebním spoření. U fyzických osob není žádné věkové omezení. Omezení je pouze v získání podpory. Představenstvo Českomoravské stavební spořitelny (dále ČMSS) pro zjednodušení rozhodlo, že od 1. 8. 2004 bude ČMSS uzavírat smlouvy pouze s fyzickými osobami, které splňují podmínky, potřebné pro získání státní podpory. Smlouva o stavebním spoření musí obsahovat prohlášení účastníka stavebního spoření, zda v jejím rámci žádá o přiznání státní podpory. Ve smlouvě se účastník dohodne se stavební spořitelnou na způsobu ukládání peněz, minimální výši pravidelných vkladů, úrokové sazby z vkladů, úrokové sazby z úvěrů a cílové částce. Cílová částka představuje jednak vklady, státní podporu a úroky z nich, jednat možný úvěr ze stavebního spoření.³¹

³¹ HLAVA,P., Pracovní příručka ČMSS, a. s., Základy stavebního spoření, s. 5.

2.2.2 Výše spoření

Výše spoření není stanovena, účastník stavebního spoření si sám volí, kolik bude spořit a jak často. Ve smlouvě se sice uvádí výše měsíční úložky, která je daná výší cílové částky, ale tato výše je pouze orientační a není ze strany stavebních spořitelny striktně vymáhaná. Účastníky stavebního spoření (SS) stavební spořitelny nenutí, aby spořili pravidelně určitou částku. Mohou spořit měsíčně, čtvrtletně, nebo třeba i nepravidelně. Důležité je, aby ke konci roku byly finanční prostředky vloženy na účtu SS, aby za daný rok mohla být účastníkovi přiznána záloha na státní podporu.³²

Tato záloha státní podpory se vypočítává z částky, která je naspořena za daný rok vždy k 31. 12. To znamená, že klientovi stačí převést částku ke konci roku a dostane stejnou výši státní podpory, jako kdyby spořil pravidelně každý měsíc, nebo kdyby vložil stejnou částku na začátku roku. Pokud ale chce klient co nejdříve splnit podmínky pro získání úvěru, je důležité, aby spořil intenzivněji, ne pouze jednou ročně a ukládal vyšší částky.³³



Obr. 5: Vklady klientů ve stavebním spoření (mld. Kč)

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s Grafy stavebního spoření 2009 [online], Asociace českých stavebních spořitelny. Dostupný z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>>.

³² Informace od finančního poradce pro ČMSS.

³³ LUKÁŠ, V.; KIELAR, P., Stavební spoření a stavební spořitelny, s. 15.

Z obrázku č. 5 znázorňujícího objem vkladů na stavební spoření je patrné, že si klienti na účty stavebního spoření stále více spoří. Nárůst je vidět i v roce 2009, i když, podle předchozího grafu, který znázorňuje počet uzavřených smluv, počet smluv klesl.

2.2.3 Úročení vkladů

Stavební spořitelny vklady na stavební spoření úročí. Úročení vkladů se u jednotlivých spořitelen a u jednotlivých tarifů liší. Například Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS) má tři různé programy spoření, které se aktuálně sjednávají, plus jeden starší, jenž je častý u starých smluv.

Klient ČMSS má svoje vklady úročeny:

- 1% p.a. (u tarifu Atraktiv)
- 2% p.a. (u tarifu Invest a Perspektiv)
- 3% p.a. u tarifu Klasik, který je platný u dříve uzavřených smluv.³⁴

Úrok se připisuje na účet účastníka stavebního spoření vždy k 31. 12. daného roku nebo k datu ukončení smlouvy. Velká výhoda byla, že úroky ze stavebního spoření až do tohoto roku byly osvobozeny od daně z příjmů fyzických osob. Na konci tohoto roku (roku 2010) vláda schválila nové podmínky stavebního spoření a úroky již zdaněny budou. Tyto nové podmínky jsou rozváděny níže.

2.2.4 Státní podpora

Jiným důvodem než spoření na účely bydlení je rovněž získání státní podpory, to je zvýhodněného úrokového výnosu a podmíněného termínovaného vkladu klienta, rovnajícího se relativně dlouhodobější, téměř bezrizikové investici na kapitálovém trhu. Od 1. 1. 2004 vešla v platnosti novela Zákona o stavebním spoření a státní podpoře č. 96/1993 Sb., ve znění Zákona č. 83/1995 Sb. a Zákona č. 423/2003 Sb., která změnila významným způsobem poskytování státní podpory.³⁵ Dalším mezníkem v poskytování

³⁴ HLAVA, P., Pracovní příručka ČMSS, a. s., Základy stavebního spoření, s. 7.

³⁵ HLAVA, P., Pracovní příručka ČMSS, a. s., Základy stavebního spoření, s. 22.

státní podpory bude rok 2010, který také významným způsobem ovlivní poskytování státní podpory.

Podle zákona o stavebním spoření může státní podporu získat pouze:

- a) „občan České republiky,
- b) občan Evropské unie, kterému byl vydán průkaz nebo potvrzení o pobytu na území České republiky a přiděleno rodné číslo příslušným orgánem České republiky,
- c) fyzická osoba s trvalým pobytem na území České republiky a rodným číslem přiděleným příslušným orgánem České republiky.“³⁶

Aby účastník stavebního spoření dostal státní podporu, musí se smluvně zaškrtnout, že o státní podporu žádá a musí splňovat alespoň jednu z těchto podmínek v celém kalendářním roce, pokud zákon nestanoví jinak. Pokud spoření začíná nebo končí, účastník musí splňovat tuto podmínku pouze po dobu trvání doby spoření v roce.³⁷ Právnícká osoba nemůže ze zákona získat státní podporu.

Do tohoto roku, roku 2010, státní podpora pro smlouvy uzavřené od 1. 1. 2004 činí 15 % z uspořené částky za kalendářní rok, přičemž výše státní podpory může být maximálně 3000 Kč, což odpovídá 15% z uspořené částky ve výši 20 000 Kč. U smluv uzavřených do 31. 12. 2003 státní podpora činí 25% z uspořené částky a výše státní podpory může být maximálně 4500 Kč. Tato částka odpovídá uspořené částce ve výši 18 000 Kč za rok. Na konci listopadu roku 2010 vláda schválila novou výši státní podpory, která činí 10 % z uspořené částky, nejvýše však 2000 Kč, což odpovídá uspořené částce ve výši 20 000 Kč. Tato nová výše státní podpory platí nejenom pro všechny nově uzavřené smlouvy, ale i pro všechny dříve uzavřené smlouvy bez rozdílu data založení.

Účastník může požádat (u smluv uzavřených od 1. 1. 2004) o přiznání státní podpory na více smluv na jedno rodné číslo. Zde také platí, že poskytnutá státní podpora je maximálně 3000 Kč ročně na jednoho účastníka (od roku 2011 maximálně 2 000 Kč). Přednost mají

³⁶ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů, §4.

³⁷ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů, §4 + §5.

smlouvy s dřívějším datem splatnosti. (Dříve mohla být státní podpora poskytnuta pouze na jednu, nejstarší smlouvu). Také nyní, když mají klienti starou i novou smlouvu, mohou pobírat státní podporu pouze na starou smlouvu, pokud na tuto smlouvu bude příslušet státní podpora ve výši 25%. Na novou smlouvu státní podpora nebude vyplacena, a to ani v případě, kdy nebude státní podpora vyčerpaná v celé výši.³⁸

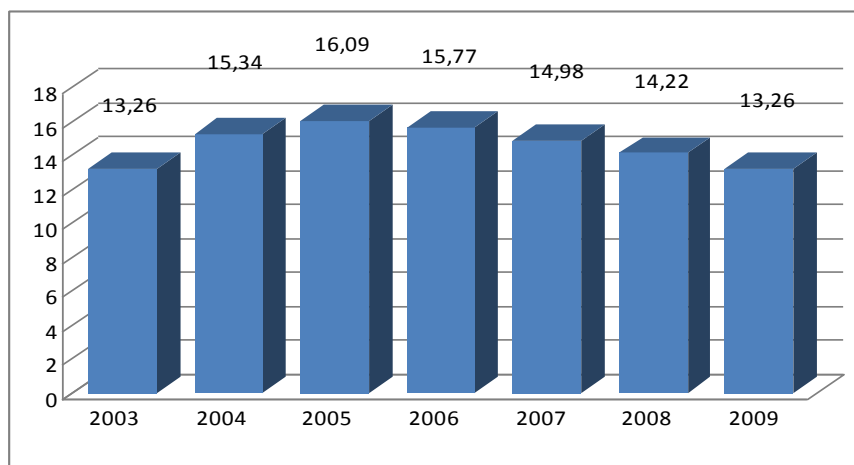
Stavební spoření se sjednává na šest let. Smlouvy, které byly uzavřeny před rokem 2004, byly uzavírány na dobu pěti let. V případě ukončení smlouvy po 6, popř. po 5 letech u starých smluv, státní podpora může být využita neúčelově – klient nemusí dokládat účelovost. Proto také stavební spoření je považováno za velmi výhodný druh střednědobého spoření, které kombinuje výhodné zhodnocení a možnost využití finančních prostředků na cokoliv. Zároveň je toto spoření téměř bezrizikové.

Pouze v případě, pokud účastník stavebního spoření bude využívat úvěru ze stavebního spoření do 6 (5) let od uzavření smlouvy, musí být státní podpora využita účelově, stejně tak i poskytnutý úvěr musí být účelový. To znamená, že státní podpora musí být využita na účely, které povoluje zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření v §6.³⁹

Jak je z následujícího obrázku č. 5, který znázorňuje výši přiznané státní podpory, patrné, stát na státní podpoře vyplácí stále méně peněžních prostředků. Příčinou může být, že ubývá starých smluv s 25% státní podporou, protože podle grafu výše, klienti ukládají na stavební spoření rok od roku více finančních prostředků.

³⁸ HLAVA, P., Pracovní příručka ČMSS, a. s., Základy stavebního spoření, s. 16 - 21.

³⁹ HLAVA, P., Pracovní příručka ČMSS, a. s., Základy stavebního spoření, s. 16 - 17.



Obr. 6: Výše přiznané státní podpory (mld. Kč)

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s Grafy stavebního spoření 2009 [online], Asociace českých stavebních spořitelén. Dostupný z WWW: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>.

Všechny tyto charakteristiky jsou platné jen pro fyzické osoby, právnické osoby mají jiné podmínky, např. právnická osoba nemá nárok na státní podporu a odvádí také daně z příjmů. V celém dalším textu se zaměřuji pouze na fyzické osoby a spořitelnu ČMSS, resp. na její podmínky poskytování úvěru ze SS.

2.2.5 Cílová částka

Jedna z nejdůležitějších věcí ve smlouvě o stavebním spoření je cílová částka a tarif.

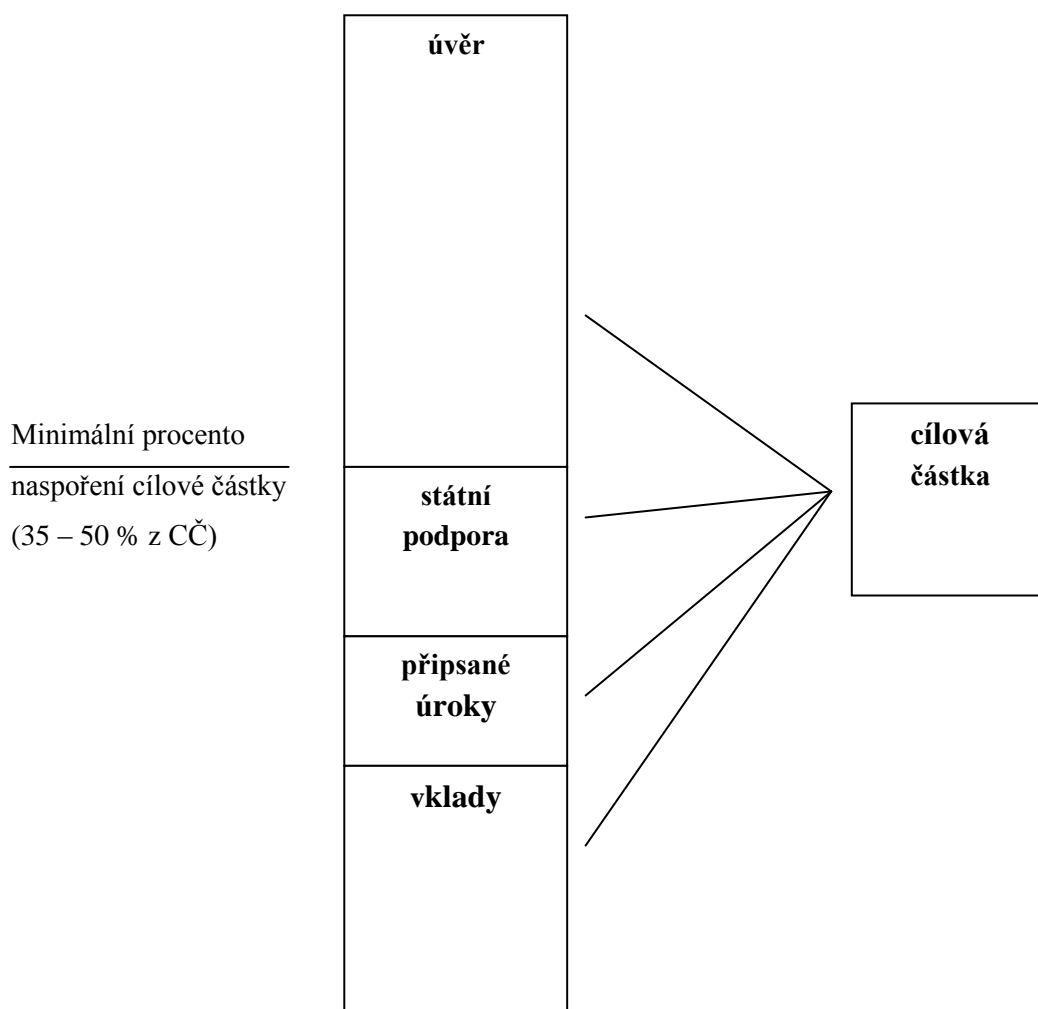
Cílová částka = uspořené částka + státní podpora + úvěr

Uspořené částka = vklady + úroky z vkladů + úroky z připsaných záloh státní podpory – úhrady účtované stavební spořitelnou

Podle citovaného zákona se „cílová částka rovná součtu vkladů, státní podpory, úvěru ze stavebního spoření a úroků z vkladů a státní podpory, po odečtení daně z příjmů z těchto úroků“.⁴⁰

⁴⁰ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů, §5 odst. 5.

Cílová částka (dále CČ) se určuje podle potřeb a možností klienta – záleží na tom, zda klient stavební spoření využívá pouze na spoření, a pak peněžní prostředky vybere a použije na cokoliv, nebo zda plánuje si vzít úvěr a zároveň v jaké částce. Pokud se jedná o první možnost, cílová částka se zvolí nižší a do té částky si klient spoří. Pokud se jedná o druhou možnost, klient si zvolí vyšší cílovou částku, aby do výše cílové částky mohl získat úvěr.⁴¹ Během spoření není možné, aby uspořená částka převýšila výši cílové částky.⁴² V takovém případě stavební spořitelny buď částku, která převyšuje výši CČ, vrací zpět klientům, nebo automaticky navýší CČ.



Obr. 7: Grafické znázornění cílové částky

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s Pracovní příručkou ČMSS, a. s., Základy stavebního spoření, HLAVA, P., aktualizované vydání březen 2010, s. 12.

⁴¹ Informace od finančního poradce pro ČMSS

⁴² LUKÁŠ, V.; KIELAR, P., Stavební spoření a stavební spořitelny, s. 15.

ČČ také určuje výši minimálního měsíčního vkladu, ale toto pravidlo, jak jsem zmínila výše, se v praxi ne vždy dodržuje. Klient může spořit částku, jakou chce. Zároveň není nutné, aby spořil měsíčně. Časté je např. spoření čtvrtletní, pololetní, jednou ročně či nepravidelně. Nicméně výše měsíční úložky musí být na smlouvě uvedena. Pro představu uvádím příklady ČČ a minimálního měsíčního vkladu. Zde platí pravidlo, že obvykle by měl klient měsíčně ukládat 0,5 % z cílové částky. V této tabulce č. 2 je také vidět výše vkladů za dobu trvání SS, výnos a výše úvěru u ČMSS.

Tab. 2: Příklady cílových částek a měsíčních vkladů v Kč v ČMSS

Cílová částka	Měsíční vklad	Výše vkladů za 6 let	Výnos za 6 let	Naspořeno za 6 let	Úvěr
1000000	5000	360000	40780	400780	599220
800000	4000	288000	36388	324388	475612
600000	3000	216000	31996	247996	352004
500000	2500	180000	29800	209800	290200
400000	2000	144000	27604	171604	228396
300000	1500	108000	24605	132605	167395
200000	1000	72000	16436	88436	111564
100000	500	36000	8216	44216	55784
40000	200	14400	3284	17684	22316

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s Pracovní příručkou ČMSS, a. s., Základy stavebního spoření, HLAVA, P., aktualizované vydání březen 2010, s. 12.

ČČ se také odvíjí od zvoleného tarifu. Např. ČMSS má tři aktuálně používané tarify: Tarif Invest, Perspektiv a Atraktiv. Minimální výše ČČ u tarifu Invest a tarifu Atraktiv je 40 000 Kč a u tarifu Perspektiv 150 000 Kč. Horní hranice ČČ je neomezená.⁴³

Uzavření a správa stavebního spoření je zpoplatněna. Klient při uzavření smlouvy o stavebním spoření platí u ČMSS 1% z cílové částky. Tato částka se platí bezprostředně po uzavření smlouvy a slouží na pokrytí nákladů za zpracování smlouvy, otevření účtu, zasílání pravidelných výpisů (jednou ročně vždy v březnu), za poskytování reklamních akcí a v neposlední řadě také za poskytnuté poradenství po celou dobu trvání smlouvy.

⁴³ HLAVA, P., Pracovní příručka ČMSS, a. s., Základy stavebního spoření, s. 11.

Klientovi je ještě strháván poplatek za vedení účtu podle platného Sazebníku. V Sazebníku úhrad Českomoravské stavební spořitelny je v současné době poplatek stanovený ve výši 310 Kč za rok.⁴⁴

2.2.7 Tarifní varianta

Další velmi důležitou položkou ve smlouvě o SS je tarifní varianta. Tarifní varianta se dělí na tarif a variantu. Tarifní variantu volí účastník stavebního spoření podle svých záměrů a možností. Zvolená tarifní varianta má vliv na dobu přidělení úvěru, dále na délku splácení úvěru a výši měsíčních umořovacích splátek úvěru.⁴⁵

Tab. 3: Tarifní varianty u ČMSS

Tarif	Varianta	Označení	Úroková sazba (p.a.)		Měsíční splátka úvěru	Přibližná doba splácení
			Vklady	Úvěr		
Invest	Standardní	IS	2%	4,8%	0,60% z CČ	10 let
	Rychlá	IR			0,80% z CČ	7 let
Perspektiv	Dlouhodobá	PD			0,53% z CČ	14 let
Atraktiv	Standardní	AS	1%	3,7%	0,60% z CČ	10 let
	Rychlá	AR			0,80% z CČ	7 let

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s Pracovní příručkou ČMSS, a. s., Základy stavebního spoření, HLAVA, P., s. 10.

⁴⁴ Informace od finančního poradce ČMSS.

⁴⁵ HLAVA, P., Pracovní příručka ČMSS, a. s., Základy stavebního spoření, s. 10.

2.2.7 Ukončení smlouvy o stavebním spoření

Doba spoření u smlouvy o stavebním spoření je ukončena:

- 1) výpovědí smlouvy o SS a výplatou finančních prostředků klientovi,
- 2) přidělením cílové částky, která je nezbytná k uzavření smlouvy o úvěru ze SS.⁴⁶

Ve své diplomové práci se zabývám druhým případem, kdy má klient zájem o úvěr ze stavebního spoření.

2.2.8 Podmínky pro přidělení cílové částky

Přidělení cílové částky je potřebné pro získání úvěru ze SS. Tímto momentem končí fáze spořicí a začíná fáze úvěrová, přičemž klient má nárok na úvěr do výše cílové částky.

Klientovi je CČ přidělena, splní-li následující podmínky

1. musí být účastníkem stavebního spoření minimálně 24 měsíců; tato podmínka je jako jediná určena citovaným zákonem,
2. dále musí být naspořeno určené procento z CČ, které záleží podle zvoleného tarifu,
3. dosažení potřebného hodnotícího čísla (ohodnocení).⁴⁷

2.2.9 Účelovost úvěru ze stavebního spoření

Podle citovaného zákona o stavebním spoření a státní podpoře se úvěr ze stavebního spoření fyzickým osobám poskytuje na následující bytové potřeby, jimiž jsou:

- a) „výstavba bytového domu, rodinného domu, nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu,
- b) změna stavby na bytový dům, rodinný dům nebo byt,
- c) koupě bytového domu, rodinného domu nebo bytu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu,
- d) koupě pozemku v souvislosti s výstavbou nebo koupí bytového domu, rodinného

⁴⁷ VICHNAROVÁ, L.; NOVÁKOVÁ, J., Financování bydlení., s. 47.

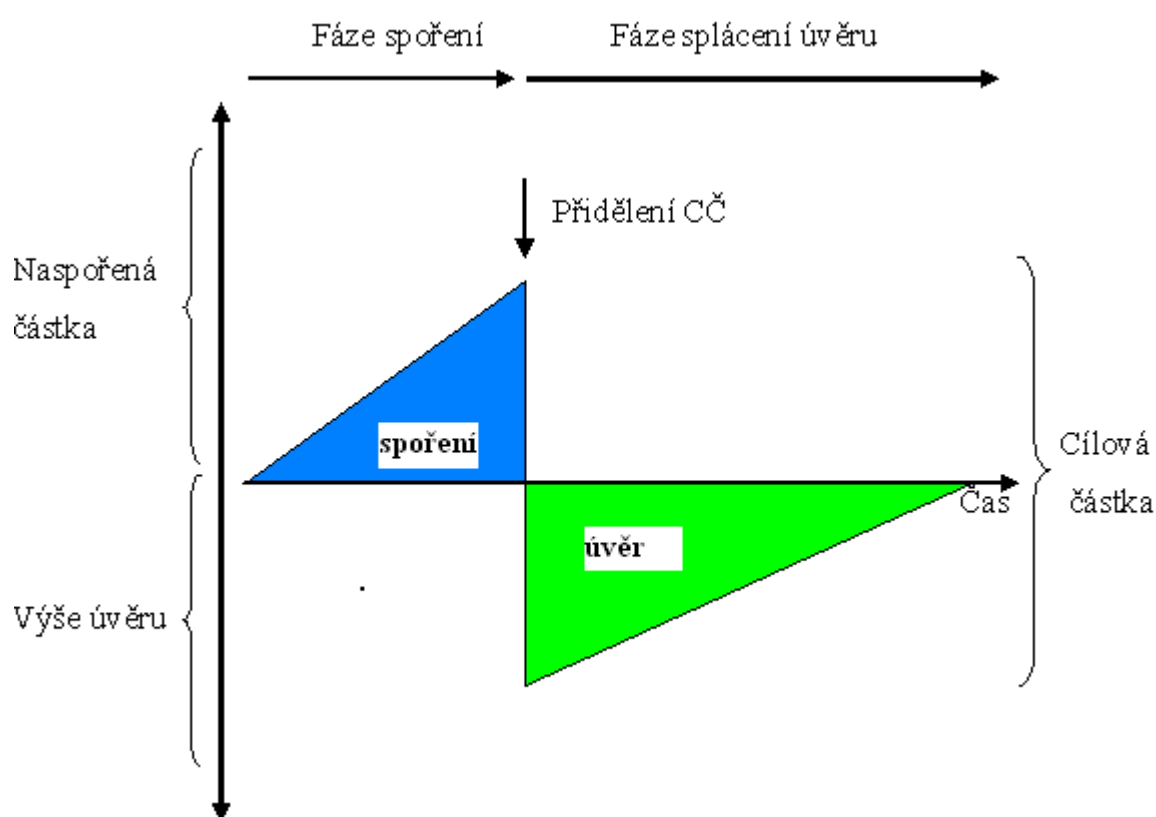
- domu nebo bytu, včetně rozestavěného bytového domu, rodinného domu nebo bytu, nebo s řešením jiných bytových potřeb,*
- e) splacení členského vkladu nebo podílu v právnické osobě, jejímž je účastník členem nebo společníkem, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání k bytu, v bytovém nebo rodinném domě ve vlastnictví této právnické osoby,*
- f) změna stavby, údržba stavby, nebo udržovací práce na*
- 1. bytovém domě nebo rodinném domě, pokud jsou tyto ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví účastníka nebo právnické osoby, jejímž je účastník členem nebo společníkem, a účastník je nájemcem bytu v takovém bytovém domě nebo rodinném domě, nebo užívá-li byt v uvedeném domě z jiného právního důvodu,*
 - 2. bytu ve vlastnictví nebo spoluvlastnictví podle zvláštního právního předpisu, včetně úhrady podílu na změně, údržbě nebo udržovacích pracích týkajících se společných částí domu,*
 - 3. bytu v bytovém domě nebo rodinném domě, je-li účastník jeho nájemcem, nebo užívá-li byt z jiného právního důvodu, a stavební práce jsou prováděny se souhlasem vlastníka bytového domu nebo rodinného domu, je-li takového souhlasu třeba podle zvláštního právního předpisu,*
- g) vypořádání společného jmění manželů nebo vypořádání spoluvlastníků, popřípadě dědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada spoluvlastnického podílu na účely uvedené v písmenech a) až e) a písmenu h),*
- h) úhrada za převod členských práv a povinností v družstvu, nebo za převod podílu v právnické osobě, stane-li se účastník nájemcem bytu, popřípadě bude-li mít jiné právo užívání bytu v bytovém domě nebo rodinném domě ve vlastnictví právnické osoby, které se převod členských práv a povinností nebo převod podílu týká,*
- i) řešení bytové potřeby uvedené pod písmeny c) a d) úplatným převodem nebo přechodem podle zvláštního právního předpisu,*
- j) připojení bytového domu nebo rodinného domu, nebo domu s byty ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu k veřejným sítím technického vybavení, je-li účastník vlastníkem nebo spoluvlastníkem připojované stavby,*
- k) splacení úvěru, nebo půjčky použitých na financování bytových potřeb uvedených*

pod písmeny a) až j) s výjimkou pokut nebo jiných sankcí.⁴⁸

Uvedená bytová potřeba se musí nacházet v České republice.

2.2.10 Řádný úvěr ze stavebního spoření

Pokud klienti splní výše uvedené podmínky pro přidělení cílové částky, mají nárok na přidělení a čerpání úvěru ze stavebního spoření do výše cílové částky. Následující obrázek č. 7 znázorňuje princip poskytnutí řádného úvěru ze stavebního spoření.



Obr. 8: Princip stavebního spoření s čerpáním řádného úvěru

Zdroj: vlastní zpracování v souladu s Stavební spoření a stavební spořitelny, LUKÁŠ, V.; KIELAR, P., s. 84.

Jak obrázek č. 8 vypovídá, klient si nejprve spoří a až naspoří požadované procento z cílové částky a zároveň splní další výše uvedené podmínky, stavební spořitelna klientovi přidělí výši možného úvěru ze SS do výše CČ.

⁴⁸ Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů, §6.

Pokud klient nemá ještě nárok na poskytnutí úvěru ze SS, může provést např. mimořádný vklad, změnit variantu, tarif nebo snížit či rozdělit cílovou částku.⁴⁹

Po celou dobu splácení je úvěr ze stavebního spoření úročen pevnou úrokovou sazbou, která byla sjednána při podpisu smlouvy o SS. Úvěr ze stavebního spoření je přísně účelový. Výše minimální splátky je stanovena na základě zvoleného tarifu a na základě zvolené varianty.⁵⁰

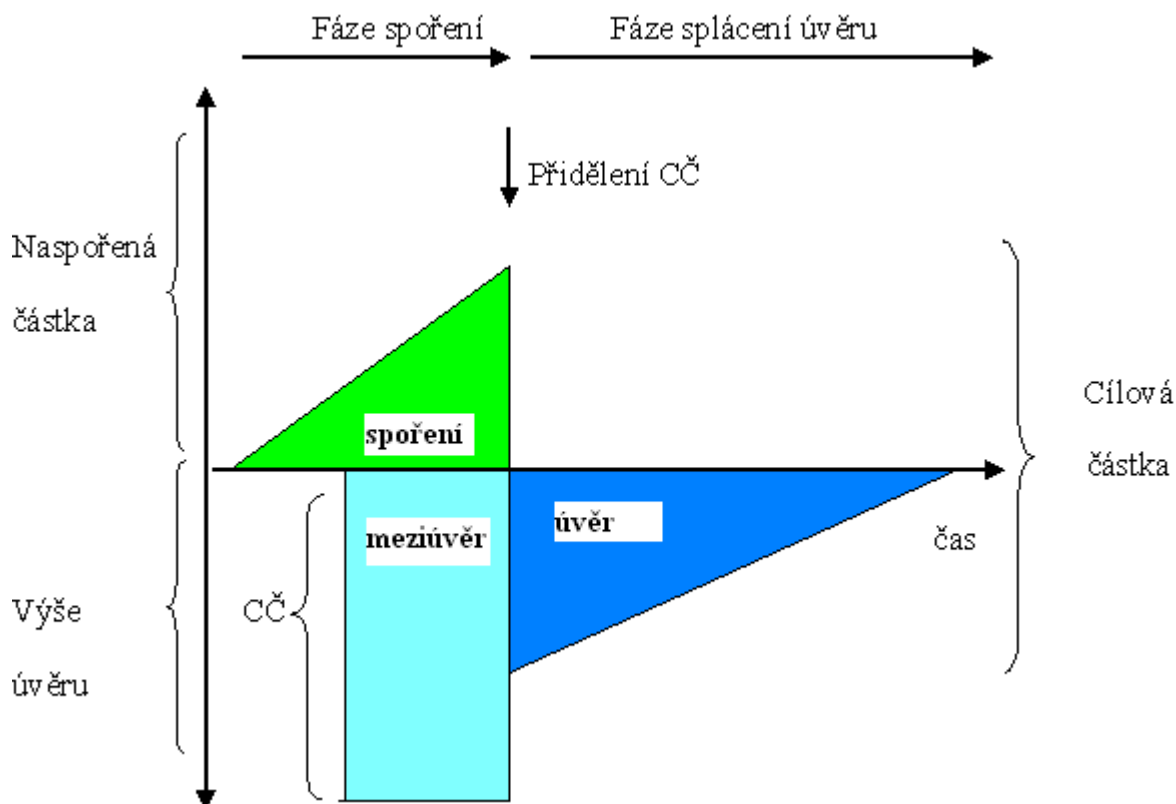
2.2.11 Meziúvěr

Velmi častý je případ, kdy lidé nemohou čekat, až splní podmínky pro poskytnutí řádného úvěru, který, jak bylo uvedeno výše, mohou klienti získat až po uplynutí 24 měsíců a splnění dalších podmínek. V těchto případech nabízí stavební spořitelny tzv. meziúvěr na překlenutí potřebné doby do přidělení cílové částky, a tedy do získání řádného úvěru ze stavebního spoření.⁵¹

⁴⁹ Informace od finančního poradce ČMSS.

⁵⁰ SYROVÝ, P., *Financování vlastního bydlení*, s. 24.

⁵¹ VICHNAROVÁ, L.; NOVÁKOVÁ, J., *Financování bydlení*, s. 48.



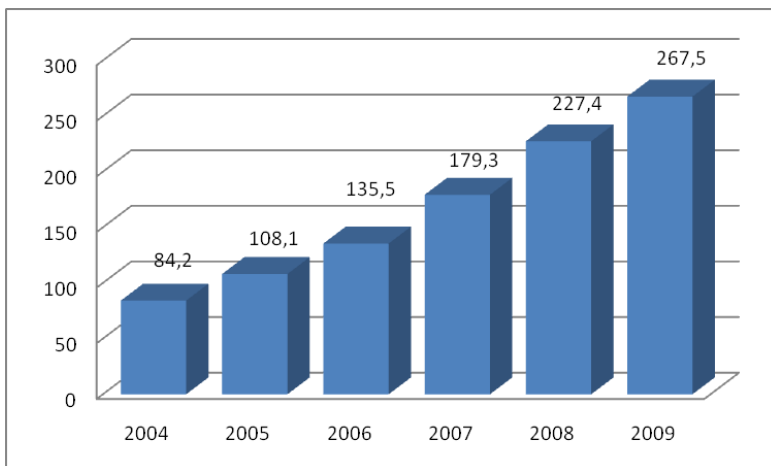
Obr. 9: Princip stavebního spoření s čerpáním meziúvěru a úvěru

Zdroj: vlastní zpracování v souladu s Stavební spoření a stavební spořitelny, LUKÁŠ, V.; KIELAR, P. s. 84.

Překlenovací úvěr (neboli meziúvěr) se poskytuje zpravidla do výše CČ, přičemž není splácen postupně formou pravidelných měsíčních splátek, nicméně jednorázově v okamžiku přidělení CČ. Po dobu trvání meziúvěru klient splácí pouze úroky z tohoto meziúvěru. Stavební spořitelny si strhávají částku, kterou připisují klientovi na stavební spoření. Tímto spořením si zajistí v budoucnu přidělení CČ, která se použije na splacení překlenovacího úvěru. Tento způsob je výhodný v tom, že nejenom klient - účastník stavebního spoření získá úvěr téměř okamžitě, ale také má stále nárok na státní podporu. Po získání CČ získává již řádný úvěr.⁵²

Z níže uvedeného obrázku č. 10 vyplývá, že objem poskytnutých úvěrů klientům SS až do roku 2008 rostl, pouze v roce 2009 byl mírný pokles, který mohl být způsoben dopadem krize v roce 2008.

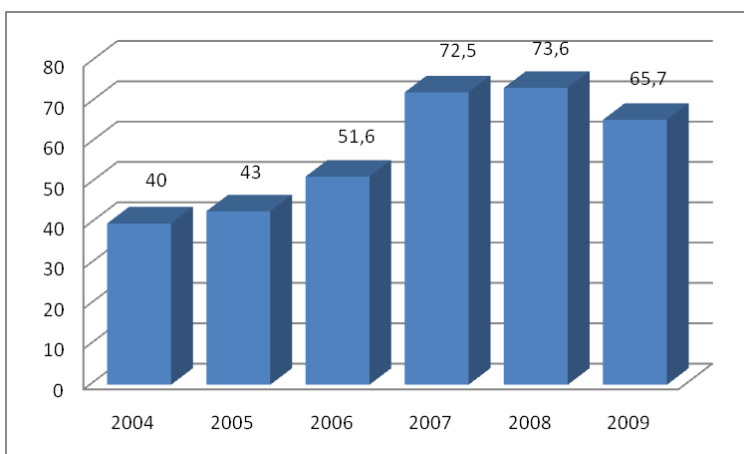
⁵² LUKÁŠ, Vojtěch.; KIELAR, Petr., *Stavební spoření a stavební spořitelny*, s. 19 - 20.



Obr. 10: Objem poskytnutých úvěrů za příslušný rok (mld. Kč)

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s Grafy stavebního spoření 2009[online], Asociace českých stavebních spořitelen. Dostupný z WWW: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>.

Následující obrázek č. 11 naopak znázorňuje počet poskytnutých úvěrů ze SS. Jak je zde vidět, počet poskytnutých úvěrů naopak od roku 2004 klesá, výjimkou byl pouze rok 2007, s meziročním nárůstem o téměř 7 500 úvěrů.



Obr. 11: Počet poskytnutých úvěrů v jednotlivých letech

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s Grafy stavebního spoření 2009[online], Asociace českých stavebních spořitelen. Dostupný z WWW: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>

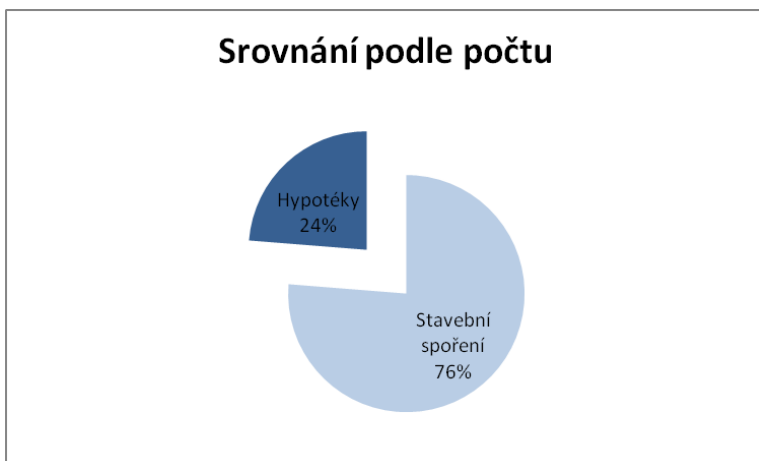
2.2.12 Chystané změny ve stavebním spoření

Ke dni 28. 11. 2010 byly schváleny nové podmínky ke stavebnímu spoření. Jedná se především o:

- „snížení státního příspěvku u všech smluv na 10 % z maximálně 20.000 Kč (tedy max. 2.000),
- zdanění příspěvku za rok 2010, který bude vyplacen v roce 2011, daní se sazbou 50 %,
- zrušení daňového osvobození úrokových výnosů z vkladů (zavedení sazby 15 %), které se týká úroků připsaných po nabytí účinnosti novely zákona, tedy po 1. 1. 2011.“⁵³

2.3 Srovnání úvěrů ze stavebního spoření s hypotečními úvěry

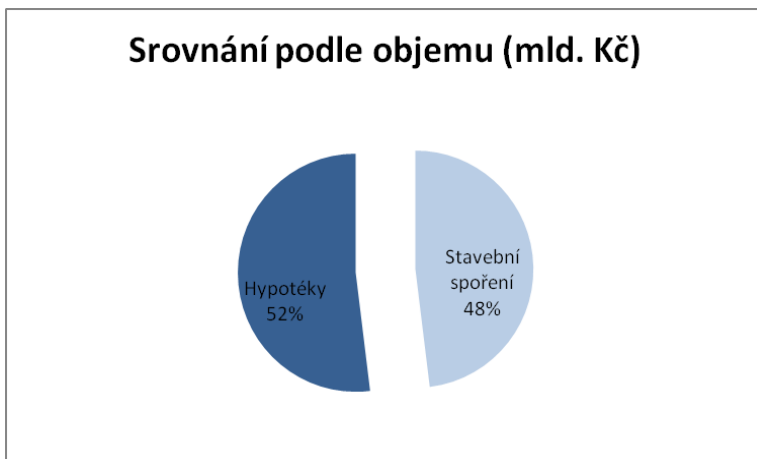
Následující dva grafy č.12 a č. 13 poskytují srovnání v roce 2009 poskytnutých úvěrů ze SS a hypotečních úvěrů jak z pohledu počtu poskytnutých úvěrů, tak z pohledu objemů.



Obr. 12: Srovnání počtu hypoték a úvěrů ze stavebního spoření

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s Grafy stavebního spoření 2009[online], Asociace českých stavebních spořitelů. Dostupný z WWW: <<http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>>.

⁵³ Asociace českých stavebních spořitelů, Dostupný z WWW: <<http://www.acss.cz>>



Obr. 13: Srovnání objemů hypoték a úvěrů ze stavebního spoření (mld. Kč)

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s Grafy stavebního spoření 2009[online], Asociace českých stavebních spořitelen. Dostupný z WWW: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>.

Podle těchto statistik z roku 2009 je vidět, že stavební spoření lidé použili pro financování bytových potřeb ve třech čtvrtinách případů, nicméně pokud tento počet porovnáme i s objemy poskytnutých úvěrů, zjistíme, že lidé používají úvěry ze SS spíše na menší investice a na větší investice využívají hypoteční úvěry. Tento poznatek také potvrzuje následující tabulka č. 4, která uvádí účely, na které lidé využívají úvěr ze SS.

Tab. 4: Na co půjčují stavební spořitelny (počty úvěrů/celk. procento)

Nové byty a rodinné domy	16 359	13%
Koupě bytu nebo rodinného domu	36 825	29%
Rekonstrukce a modernizace	55670	43%
Ostatní	19689	15%

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s Grafy stavebního spoření 2009 [online], Asociace českých stavebních spořitelen. Dostupný z WWW: <http://www.acss.cz/cz/novinari-a-odbornici/grafy-stavebniho-sporeni/>.

3 Podpora bydlení od státu

Státní podpora hypotečních úvěrů, eventuálně úvěrů ze stavebního spoření, je jedna z forem podpory státu občanům k získání vlastního bydlení. Státní podpora může mít různou formu. V uplynulých letech se její podoba v České republice poměrně často měnila. Dále stát poskytuje podporu ve formě poskytování příspěvku k úrokům z hypotečního úvěru, zvýhodněný úvěr ve výši 300 tisíc, odpočet ze základu daně a program Zelená úsporám.

3.1 Úvěr 300 tisíc korun

Již od 1. 12. 2004 státní fond rozvoje bydlení poskytuje lidem do 35 let na pořízení vlastního bydlení úvěr ve výši 300 tisíc korun, který je úročený 2% p. a. a splatný 20 let. Vychází se přitom z Nařízení vlády č. 616/2004 Sb. schváleného 1. 12. 2004 ve znění pozdějších novel.⁵⁴

Žadatelé o tento úvěr mohou být manželé, pokud v době podání žádosti alespoň jeden z nich nedosáhl věku 36 let, přičemž není důležité, který z manželů žádá o úvěr. Žadatelé mohou být také samostatně žijící osoby, které splní podmínku věku – do 35 let včetně a mají v péči alespoň jedno nezletilé dítě. Toto nezletilé dítě může být i osvojené.⁵⁵

Úvěr je možno využít k financování:

- „výstavby bytu podle zákona o vlastnictví bytů;
- výstavby bytu v rodinném domě;
- výstavby bytu formou změny stavby, kterou vznikne byt z prostorů původně
kolaudovaných k jiným účelům než k bydlení;
- koupě bytu;
- koupě rodinného domu s jedním bytem;
- úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, stane-li se
příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu;

⁵⁴ Státní fond rozvoje bydlení [online]. Dostupný z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/uver-300>>.

⁵⁵ Tamtéž

*- úhrada členského vkladu do bytového družstva, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu.*⁵⁶

Velikost rodinného domu nebo bytu není omezena.

Zájemce si také může požádat o odložení počátku splácení jistiny na dobu až deseti let ode dne, kdy se začalo s čerpáním úvěru. Po tuto dobu platí pouze úroky z úvěru. Ale i nyní platí, že splácení nesmí překročit 20 let. Tento typ státní podpory také umožňuje ze sociálních, rodinných a jiných důvodů požádat o přerušování splácení jistiny až na dva roky. V tomto případě se splatnost úvěru prodlouží o dobu přerušování splácení. Zároveň tato státní podpora nabízí další zvýhodnění – např. pokud se po uzavření úvěrové smlouvy narodí plátcům dítě či děti, bude jistina snížena o 30 tis za každé dítě, i osvojené.⁵⁷

Úvěr nelze poskytnout žadatelům opakovaně, nebo jestliže jeden z manželů vlastní byt, rodinný dům nebo bytový dům, nebo pokud je alespoň jeden z manželů nájemcem družstevního bytu. Také není možné úvěr poskytnout na pořízení či výstavbu bytu, na který už byl úvěr z tohoto fondu v minulosti poskytnut.⁵⁸

Státní fond rozvoje bydlení přijímá žádosti o poskytnutí tohoto úvěru do 30. 11. 2010, a to z toho důvodu, aby bylo možné zajistit do konce roku řádné a včasné vyřízení všech žádostí.⁵⁹

3.2 Úroková dotace

Úrokovou dotaci začalo Ministerstvo pro místní rozvoj opět vyplácet po několika roční odmlce v roce 2009 z důvodu růstu úrokových sazeb. V tomto případě se jedná o úrokovou dotaci k hypotečním úvěrům ve výši od 1 do 4 procentních bodů. Podmínkou je, že žadateli nesmí být přes 36 let a žadatelé o dotaci žádají v bance, kde čerpají hypoteční úvěr, která má zmocnění od ministerstva, a to nejdříve v den uzavření smlouvy a nejdéle

⁵⁶ Státní fond rozvoje bydlení [online]. Dostupný z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/uver-300>>.

⁵⁷ Tamtéž

⁵⁸ Tamtéž

⁵⁹ Státní fond rozvoje bydlení [online]., Dostupný z WWW: <<http://www.sfrb.cz/o-sfrb/termin-pro-podani-zadosti-o-uver-300-pro-mlade>>.

v den počátku čerpání úvěru. Velikost příspěvku k úrokům se každoročně stanovuje z průměrné úrokové sazby, jaká byla u poskytnutých hypotečních úvěrů s nárokem na podporu z předchozího roku.⁶⁰

Tab. 7: Výše úrokové dotace hypotečních úvěrů

Průměrná úroková sazba za předchozí rok	Výše úrokové dotace
8 % a více	4 procentní body
nižší než 8 % a vyšší nebo rovné 7 %	3 procentní body
nižší než 7 % a vyšší nebo rovné 6 %	2 procentní body
nižší než 6 % a vyšší nebo rovné 5 %	1 procentní bod
nižší než 5 %,	příspěvek se neposkytuje

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s iDnes.cz/Finance [online]. Dostupný z WWW: <http://finance.idnes.cz/dotace-hypotek-pro-mlade-pokracuje-i-letos-usetrete-na-splatkach-px6-uver.asp?c=A100126_120052_uver_bab>.

Nyní, v roce 2010, činí dotace 1% z úroků. Výše úrokové dotace platí po dobu fixace, nejdéle však 5 let. Po 5 letech nebo po skončení fixace je výše dotace nově vyměřena. Další podmínka je, že úrokové zvýhodnění platí maximálně 10 let.⁶¹

Na tuto podporu nemá nárok každý. Stát opět podporuje lidi mladší 36 let. Pokud žádají manželé, musejí tuto podmínku splnit oba dva. Na podporu mají nárok nejen noví žadatelé o úvěr, ale i ti, kteří o úvěr s úrokovou dotací žádali již dříve a nyní jim končí fixace jejich úrokové sazby. Žadatelé, tak jako u úvěru 300 tis, nesmějí vlastnit žádný jiný rodinný dům, byt nebo bytový dům. Tuto podmínku musejí opět splňovat oba manželé.⁶²

Účelem úvěru může být pouze nákup bytu nebo rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, ne výstavba. Další podmínka je ta, že daná nemovitost musí být minimálně stará dva roky, nesmí se vyskytovat v zahraničí, musí sloužit po celou dobu poskytování této podpory k trvalému bydlení žadatele a také nemovitost musí být v jeho vlastnictví, popř. u manželů musí být ve společném jmění manželů.⁶³

⁶⁰ Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>>.

⁶¹ Tamtéž

⁶² Tamtéž

⁶³ Tamtéž

Tato dotace je omezená. Pokud je cena bytu vyšší než 800 tis Kč nebo rodinného domu vyšší než 1,5 mil. Kč, dotace se nevztahuje na část úvěru, která převyšuje tyto částky.⁶⁴

Tab. 8: Přehled státní podpory v jednotlivých letech pro smlouvy o hypotečních úvěrech, u kterých proběhlo 1. čerpání úvěru v termínu

Období	Státní podpora
1.9.2002 - 31.1.2003	3% body
1.2.2003 - 31.1.2004	2% body
1.2.2004 - 31.1.2005	1% bod
1.2.2005 - 31.1.2006	0% bodů
1.2.2006 - 31.1.2007	0% bodů
1.2.2007 - 31.1.2008	0% bodů
1.2.2008 - 31.1.2009	0% bodů
1.2.2009 - 31.1.2010	1% bod
1.2.2010 - 31.1.2011	1% bod

Zdroj: vlastní zpracování v souladu s předpisy Ministerstva pro místní rozvoj [online]. Dostupný z WWW: < <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>>.

Seznam hypotečních bank, které přijímají žádosti a uzavírají smlouvy o poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru na všech svých pobočkách:

- Česká spořitelna, a.s., Hypoteční banka, a.s., Československá obchodní banka, a.s., GE Capital bank, a.s., Komerční banka, a.s., Raiffeisenbank, a.s., Wustenrot hypoteční banku, a.s., UniCredit Bank, a.s.⁶⁵

Všechny výše popsané podmínky k poskytnutí této státní podpory vyplývají z ustanovení nařízení vlády č. 249/2002 Sb. a z nařízení vlády č. 32/2004 Sb.⁶⁶

⁶⁴ Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. Dostupný z WWW: < <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1>>.

⁶⁵ Tamtéž

⁶⁶ Tamtéž

3.3 Daňové odpočty úroků – sleva na dani

Při splácení hypotečního úvěru je možné si odečíst od základu daně z příjmu fyzické osoby částku zaplacenou na úrocích do výše 300 tisíc Kč za rok při splácení hypotečního úvěru, úvěru ze stavebního spoření, nebo jiných úvěrů na financování bydlení. Toto zvýhodnění umožnila v roce 1998 novelizace zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, včetně změn a doplnění. Pokud je více účastníků úvěrové smlouvy, může odpočet uplatnit pouze jedna osoba.⁶⁷

Bytovými potřebami dle zákona jsou:

- a) „výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu podle zvláštního právního předpisu nebo změna stavby,*
- b) koupě pozemku, pokud na něm bude postavena stavba uvedená v písmenu a) s využitím úvěru na financování bytových potřeb, za předpokladu, že na pozemku bude zahájena výstavba bytové potřeby podle písmene a) do 4 let od okamžiku uzavření úvěrové smlouvy a koupě pozemku v souvislosti s pořízením bytové potřeby uvedené v písmenu c),*
- c) koupě bytového domu, rodinného domu včetně rozestavěné stavby těchto domů nebo bytu, nebo bytu podle zvláštního právního předpisu,*
- d) splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,*
- e) údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu a bytů v nájmu nebo v užívání,*
- f) vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců v případě, že předmětem vypořádání je úhrada podílu spojeného se získáním bytu, rodinného domu nebo bytového domu,*
- g) úhrada za převod členských práv a povinností družstva nebo podílu na obchodní společnosti uskutečněná v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,*
- h) splacení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb*

⁶⁷ informace od finančního poradce ČMSS

uvedených v písmenech a) až g).

Použije-li se nebo používá-li se bytová potřeba podle písmen a) až h) nebo její část k podnikatelské nebo jiné samostatné výdělečné činnosti anebo k pronájmu, lze odečet úroků po dobu užívání bytové potřeby k uvedeným účelům uplatnit pouze v poměrné výši.⁶⁸

Jedná – li se o bytovou potřebu pod písmeny a) – c) a e), základ daně může být snížen pouze během zdaňovacího období, kdy poplatník vlastnil daný objekt (vlastnil - a) až c), či užíval - a), c) a e)), při změně, výstavbě nebo po kolaudaci používal k trvalému bydlení nebo k bydlení nejbližších – manžel, rodiče, prarodiče, potomci. Jedná – li se o bytové potřeby pod písmeny d), f), g), základ daně může být snížen ve zdaňovacím období, kdy daný poplatník rodinný dům, bytový dům nebo byt získaný dle d), f) a g) užíval k trvalému bydlení pro sebe či pro druhého z manželů, rodičů, prarodičů obou manželů či potomků.⁶⁹

3.4 Zelená úsporám

Program Zelená úsporám umožňuje od dubna 2009 získání dotace na zateplení domů nebo při výměně současného vytápění za ekologické. Podpora je vyplácena od 1. dubna 2009 a bude ukončena 31. 12. 2012, při vyčerpání může být ukončena i dříve.

Dotace je stanovena podle metrů čtverečných podlahové plochy bytu nebo domu a podpora může pokrýt až polovinu nákladů, přičemž žadatel může o podporu žádat vícekrát za sebou. Žádat o podporu z programu Zelená úsporám mohou vlastníci a stavebníci rodinných a bytových domů, které podléhají daňové povinnosti podle zákona o dani z nemovitostí.⁷⁰

⁶⁸ Zákon o daních z příjmů č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, §15 odst. 3.

⁶⁹ Zákon o daních z příjmů č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů

⁷⁰ Zelená úsporám [online], Ministerstvo životního prostředí ČR. Dostupný z WWW: <<http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>>.

Žadatelé mohou být:

- „fyzické osoby,
- *společenství vlastníků bytových jednotek,*
- *bytová družstva,*
- *města a obce (včetně městských částí),*
- *podnikatelské subjekty,*
- *případně další právnické osoby.*“⁷¹

V rámci tohoto programu existuje několik základních oblastí podpory, které se pak dále člení:

- A. Úspora energie při vytápění,
- B. Podpora novostaveb, které jsou v pasivním energetickém standardu,
- C. Využití obnovitelných zdrojů energie při vytápění a přípravu teplé vody,
- D. Bonus za určité kombinace opatření,
- E. Podpora na přípravu a realizaci.⁷²

Nyní, vzhledem k velkému počtu žádostí, které je potřeba přezkontrolovat a vyhodnotit, bylo přijímání žádostí ke konci října pozastaveno a bude pokračovat opět příští rok od 1. února 2011.⁷³

⁷¹ Zelená úsporám [online]. Ministerstvo životního prostředí ČR. Dostupný z WWW: <<http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>>.

⁷² Tamtéž

⁷³ Zelená úsporám [online]. Ministerstvo životního prostředí ČR. Dostupný z WWW: <<http://www.zelenausporam.cz/clanek/193/1159/prijimani-zadosti-o-dotace-z-programu-zelena-usporam-pro-rok-2010-bude-od-konce-rijna-preruseno/>>

4 Analýza produktů finančních společností

V praktické části své diplomové práce analyzuji, jaká finanční instituce nabízí výhodnější hypoteční úvěr a zda jsou ve skutečnosti velké rozdíly mezi nabídkami těchto institucí. Dále také představuji úvěr ze stavebního spoření jako další možnou alternativu financování bydlení. Zároveň vyhodnocuji výhodnost hypotečního úvěru a úvěru ze SS dle doby splatnosti.

Zvolená modelová rodina kupuje nový byt (zděný, ne panelákový) v hodnotě 2 mil. do osobního vlastnictví a má příjem dohromady 38 tisíc Kč měsíčně – manžel 20 tis. Kč čistého měsíčně a manželka 18 tis. Kč měsíčně čistého. Doposud nemají žádné děti, ani nemají žádné vedlejší výdaje, jako např. leasing či další jiné půjčky. Rodina má k dispozici vlastní úspory ve výši 600 000 Kč, ale ještě neví, zda je využije k financování bydlení, nebo zda tuto částku nebo její část použije v budoucnu na něco jiného.

V své diplomové práci se zaměřuji na dvě banky – Československou obchodní banku, a. s. (ČSOB), UniCredit Bank, a. s. (UCB) a jednu stavební spořitelnu – Českomoravskou stavební spořitelnu (ČMSS). ČSOB a ČMSS jsem si vybrala z důvodu mých pracovních zkušeností v těchto institucích a UniCredit Bank z důvodu zavedení variabilních úrokových sazeb u hypotečních úvěrů, které se začínají dostávat do povědomí občanů, a to z toho důvodu, že tato problematika je často probírána v médiích.

4.1 ČSOB

ČSOB patří mezi univerzální banky. V roce 1964 byla založena státem, přičemž v roce 1999 byla zprivatizována a minoritním vlastníkem ČSOB se stala belgická KBC Bank, která se v roce 2007 stala jediným akcionářem. ČSOB působila jak na českém, tak i slovenském trhu až do roku 2007. K 1. lednu 2008 se ČSOB na Slovensku oddělila.⁷⁴

⁷⁴ internetové stránky ČSOB

ČSOB působí pod dvěma obchodními značkami – ČSOB a Poštovní spořitelna.



ČSOB nabízí klientům více druhů hypotečních úvěrů. V této praktické části diplomové práce charakterizují pouze produkty, které může využít zvolená modelová rodina, jež si kupuje byt do osobního vlastnictví. Jedná se o produkty:

- ČSOB Hypotéka (70, 85, 100),
- ČSOB Hypotéka s garantovanou výší splátky,
- ČSOB Hypotéka 2 v 1,
- ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů.⁷⁵

Účelem těchto hypotečních úvěrů je financování nemovitostí určených k osobnímu užívání, nebo pokud se investicí do nemovitostí stanou nemovitosti určené k osobnímu užívání.⁷⁶

Hypoteční úvěry u ČSOB charakterizují obsáhleji než ostatní hypoteční úvěry z jiných bank, protože mám, jako zaměstnanec, přístup i k interním materiálům, které jsem v ostatních bankách nemohla obdržet.

ČSOB Hypotéka 70

Výše hypotečního úvěru

Minimální výše hypotečního úvěru je Kč 200 000,-. Maximální limit daného hypotečního úvěru je do výše 70 % hodnoty nemovitosti. Výši hodnoty nemovitosti určuje banka.⁷⁷

Délka hypotečního úvěru

Splatnost u tohoto typu hypotečního úvěru je od 5 do 40 let, přičemž splatnost se počítá od zahájení splácení jistiny.⁷⁸

⁷⁵ Internetové stránky ČSOB

⁷⁶ Materiály ČSOB, Hypotéka – zásady, s. 1 – 2.

⁷⁷ Tamtéž

Úroková sazba

Úrokovou sazbu si klient vybírá sám a závisí na délce fixace úrokové sazby. Úroková sazba je pevná na dobu: 1, 3, 5, 10, 15, 20, 25 a 30 let.⁷⁹

Čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je čerpán buď jednorázově – v případě koupě, nebo postupně – u výstavby. U jednorázového čerpání je podmínka, že musí být provedeno do 6 měsíců. U postupného čerpání musí být hypoteční úvěr vyčerpán do 24 měsíců od data schválení.⁸⁰

Splácení hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je splácen formou anuit – pravidelných měsíčních splátek, přičemž splácet se začíná v měsíci, který následuje po ukončení čerpání. Banka nabízí i mimořádné splátky, a to ve dvou termínech:

- k datu ukončení fixace úrokové sazby, pokud je bance včas oznámeno, že si klient přeje předčasnou splátku. Tato předčasná splátka je pak bez poplatku;
- kdykoliv během fixace úrokové sazby. V tomto případě klient platí poplatek za předčasnou splátku, a to dle sazebníku. Výše poplatku je klientovi oznámena v tzv. Souhlasu s mimořádnou splátkou.⁸¹

ČSOB Hypotéka 85

Tento nadepsaný hypoteční úvěr se poskytuje klientům, kteří žádají o hypoteční úvěr ve výši nad 70 % hodnoty zastavené nemovitosti; je poskytován maximálně však do 85 % této hodnoty.

Výše hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr 85 je poskytován až do 85 % hodnoty nemovitosti, jak už je výše uvedeno. Hodnota nemovitosti je opět stanovena bankou. Minimální výše hypotečního úvěru je 200 000 Kč.⁸²

⁷⁸ Materiály ČSOB, Hypotéka – zásady, s. 1 – 2.

⁷⁹ Tamtéž

⁸⁰ Tamtéž

⁸¹ Tamtéž.

⁸² Tamtéž, s. 8.

Doba trvání hypotečního úvěru

Splatnost hypotečního úvěru je od 5 do 30 let. Tato splatnost je počítána od data zahájení splácení jistiny.⁸³

Úroková sazba

Úroková sazba je pevná po dobu fixace. Fixace se může zvolit na dobu 1 roku, 3, 5, 10, 15, 20, 25 a 30 let. Na konci zvolené fixace, pokud bude splněna bankou stanovená podmínka, že výše úvěru je maximálně 70 % hodnoty zastavěné nemovitosti, bude úroková sazba stanovena podle úrokové sazby, která je platná pro první, standardní typ úvěru – Hypoteční úvěr 70.⁸⁴

Splácení hypotečního úvěru

Úvěr je splácen opět formou anuitních splátek. Po období, kdy je výše hypotečního úvěru mezi 85 % - 70 % hodnoty zastavěné nemovitosti, klienti mohou provést mimořádnou splátku kdykoliv bez sankce. Je zde pouze jedno omezení, a to, že výše mimořádné splátky musí být maximálně do výše odpovídající 70 % hodnoty zastavěné nemovitosti. V okamžiku, kdy výše úvěru činí maximálně 70 % hodnoty zastavěné nemovitosti, jsou podmínky pro předčasné splácení stejné jako u prvního, standardního úvěru.⁸⁵

Hypoteční úvěr 100

Hypoteční úvěr 100 je pro klienty, kteří žádají o hypoteční úvěr ve výši nad 85 % hodnoty zastavěné nemovitosti, maximálně však do výše 100 % hodnoty zastavěné nemovitosti.

Klienti, kteří žádají o tento typ úvěru, musí podle vnitřních předpisů banky splnit jednu zásadní podmínku, a to, že „*celkový čistý příjem všech žadatelů dokládajících příjem uvedený v Návrhu na poskytnutí ČSOB Hypotéky musí být minimálně 30 000 Kč.*“⁸⁶

Tímto typem úvěru lze financovat pouze:

- rodinný dům,

⁸³ Materiály ČSOB, ČSOB Hypotéka – zásady, s. 8.

⁸⁴ Tamtéž

⁸⁵ Tamtéž

⁸⁶ Tamtéž, s. 9.

- bytovou jednotku – i v družstevním vlastnictví,
- stavební pozemek,
- nebytový prostor, pokud se z něj stane bytový realizací investičního záměru.⁸⁷

Zajištění úvěru

Zajištěním úvěru musí být mimo jiné i nemovitost, která je z hypotečního úvěru financována. (Tato podmínka neplatí u družstevního vlastnictví). Dále je také zapotřebí, aby úvěrové nebo životní pojištění bylo na 100 % hypotečního úvěru.⁸⁸

Délka hypotečního úvěru

Splatnost tohoto typu hypotečního úvěru je jako v předchozím případě od 5 let do 30 let, přičemž splatnost se začíná počítat od data zahájení splácení jistiny.⁸⁹

Úroková sazba

Úroková sazba se stanovuje podle doby fixace na 1 rok, 3, 5, 10, 15, 20, 25 a 30 let. Na konci fixace, pokud je splněna podmínka, že výše úvěru dosáhne maximálně 70 % hodnoty zastavěné nemovitosti, úroková sazba se stanoví ve výši, která odpovídá úrokové sazbě pro standardní úvěry do 70 %.⁹⁰

Splácení hypotečního úvěru

Splácení je opět formou anuitní splátky, jako u předchozích typů hypotečních úvěrů. Pokud výše úvěru je 100 % - 70 % hodnoty zastavěné nemovitosti, klienti mohou využívat mimořádné splátky bez poplatku. Ovšem mimořádné splátky musí být maximálně do výše 70 % hodnoty zástavy. Pokud výše úvěru činí max. 70 % hodnoty zastavěné nemovitosti, jsou podmínky pro předčasné splacení hypotečního úvěru stejné jako u standardního hypotečního úvěru – to znamená ke konci doby fixace bez poplatku a v průběhu doby fixace za poplatek podle platného sazebníku.⁹¹

⁸⁷ Materiály ČSOB, ČSOB Hypotéka – zásady, s. 9

⁸⁸ Tamtéž, s. 9 – 10.

⁸⁹ Tamtéž

⁹⁰ Tamtéž

⁹¹ Tamtéž, s. 10.

ČSOB Hypotéka s garantovanou výší splátky

Nadepsaný typ hypotéky je zakládán za stejných podmínek jako ČSOB Hypotéky 70, 85 a 100, pouze banka klientům garantuje neměnnou úrokovou sazbu, která je závislá na době splatnosti – doba fixace se zvolí na celou dobu splácení úvěru.⁹²

ČSOB Hypotéka 2 v 1

Výše uvedený typ hypotečního úvěru je kombinací standardního typu hypotečního úvěru – ČSOB Hypotéky a neúčelového úvěru, který může klient použít na cokoli, např. vybavení domácnosti, dovolenou atd.

Výhoda ČSOB Hypotéky 2 v 1 oproti ČSOB Hypotéce:

- až 20 % z částky tohoto typu hypotéky může klient použít neúčelově za stejnou úrokovou sazbu,
- klient má také možnost neúčelovou část splatit bez poplatku kdykoliv,
- klient platí jen jedny poplatky za vedení daných úvěrových účtů,
- poplatek za zpracování úvěrů může být splacen z neúčelové části.⁹³

Ostatní podmínky jsou stejné jako u jednotlivých typů hypotečních úvěrů podle úrovně zajištění – tz. ČSOB Hypotéka 75, ČSOB Hypotéka 80, ČSOB Hypotéka 100.

ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmu

Jak již název napovídá, tento typ hypotečního úvěru nepožaduje dokládání příjmů.

Účelem tohoto úvěru může být pouze:

- koupě nemovitosti,
- koupě družstevního podílu,
- rekonstrukce nebo výstavba nemovitosti,
- vypořádání Společného jmění manželů při rozvodu nebo dědictví,
- refinancování úvěrů stavebních spořitelen či bank.⁹⁴

⁹² Internetové stránky ČSOB.

⁹³ Materiály ČSOB, ČSOB Hypotéka – zásady, s. 14.

⁹⁴ Materiály ČSOB, ČSOB Hypotéka – zásady, s. 12.

Předmět zajištění

Tento úvěr je možné poskytnout pouze do 50 % hodnoty zastavěné nemovitosti, přičemž tato hodnota nemovitosti musí být minimálně 1 mil. Kč. U bytových jednotek, stavebních pozemků a rodinných domů je minimální zástavní hodnota 500 000 Kč s tím, že celkové zajištění musí být 1 mil Kč. Předmětem zajištění může být pouze:

- nemovitost určená k bydlení – např. rodinný dům, bytová jednotka,
- nebytová jednotka za podmínky, že se realizací investičního záměru přemění na bytovou,
- bytový dům,
- stavební pozemek,
- nemovitost určená k individuální rekreaci.⁹⁵

Na dodatečné zajištění lze použít např. i administrativní budovu nebo polyfunkční budovu.

Zajištění úvěru

I v tomto případě je hypoteční úvěr zajištěn nemovitostí na území ČR, ke které je vytvořeno zástavní právo. Další podmínkou je, pokud si klient zvolí fixaci na dobu 3 let či delší, vystavení notářského zápisu o dluhu. Tato podmínka není vyžadována pouze v následujících případech:

- pokud klient již alespoň 3 roky řádně splácí hypoteční úvěr v ČSOB nebo v Hypoteční bance, a to ve výši minimálně 300 tis. Kč,
- pokud klient předloží poslední 3 výpisy z účtu, kde je kreditní obrát za předcházející 3 měsíce v průměru v dostatečné výši na pokrytí splátky tohoto úvěru, rezervy splátky a životního minima pro celou rodinu. V případě, že klient vlastní více účtů, je možné příjmy na účtech klienta sečíst.⁹⁶

Doložení příjmu

Jak již bylo uvedeno výše, banka k tomuto typu hypotečního úvěru nevyžaduje doložení příjmů. Klient pouze podepisuje Čestné prohlášení, kde bance sděluje, že jeho příjmy jsou v dostatečné výši, aby byl schopen splácet úvěr a zároveň pokrýt nezbytné náklady –

⁹⁵ Materiály ČSOB, ČSOB Hypotéka – zásady, s. 12.

⁹⁶ Materiály ČSOB, ČSOB Hypotéka – zásady, s. 12 - 14.

životní minimum a ostatní výdaje jeho rodiny. Dále banka požaduje potvrzení, že klient nedluží finančnímu úřadu. Tyto podmínky jsou stanoveny pouze pro fyzické osoby, klienti fyzické osoby podnikatelé mají jiné podmínky. Banka také prověřuje ze všech dostupných zdrojů finanční zázemí klientů.⁹⁷

Výše hypotečního úvěru

Minimální výše úvěru činí 200 000 Kč a maximální výše je do 50 % hodnoty zastavěné nemovitosti, maximálně do výše 5 mil. Kč.⁹⁸

Délka hypotečního úvěru

Tento úvěr je splatný od 5 let do 40 let. Splatnost se opět začíná počítat od zahájení splácení.⁹⁹

Úroková sazba

Úroková sazba je opět pevná po dobu fixace – na dobu 3, 5, 10, 15, 20, 25 a 30 let.¹⁰⁰

Úrokové sazby u všech typů hypotečních úvěrů

Její výše je vázána přímo na konkrétní typ hypotečního úvěru a na dobu fixace úrokové sazby. Při stanovení výše úrokové sazby je důležité datum, kdy došlo k převzetí žádosti o hypoteční úvěr. Úroková sazba při orientačním výpočtu je klientovi garantována 30 dní.

⁹⁷ Materiály ČSOB, ČSOB Hypotéka – zásady, s. 12 - 14.

⁹⁸ Tamtéž

⁹⁹ Tamtéž

¹⁰⁰ Tamtéž

Tab. 9: Úrokové sazby hypotečních úvěrů platné od 16. 9. 2010

Druh hypotečního úvěru	Maximální výše úvěru z ceny nemovitosti (v %)	Úroková sazba v % *(dle doby fixace)					
		1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let	20, 25, 30 let
ČSOB Hypotéka	70	5,19	3,99**	3,99**	4,29**	5,69	5,99
	85	5,29	4,19**	4,19**	4,49**	5,69	5,99
	100	6,29	5,69	5,69	5,99	6,69	6,99
ČSOB Hypotéka 2 v 1	70	5,19	3,99**	3,99**	4,29**	5,69	5,99
	85	5,29	4,19**	4,19**	4,49**	5,69	5,99
	100	6,29	5,69	5,69	5,99	6,69	6,99
ČSOB Hypotéka bez dokládání příjmů	50		7,44	7,44	7,74	8,14	8,44
<p>* Úroková sazba je platná za předpokladu sjednání úrokových bonusů za zasílání platu na účet v ČSOB 0,15 % a při uzavření 2 ze 3 pojištění, z nichž alespoň jedno je pojištění úvěru, 0,10 %. K pojištění úvěru máte možnost sjednání pojištění domácnosti nebo pojištění nemovitosti.</p> <p>** Akční nabídka - úrokové sazby platí pro úvěry nad 3 mil. Kč včetně. Akce je platná pro nové hypotéky od 16. září až do odvolání.</p>							

Zdroj: Vlastní zpracování na základě internetových stránek ČSOB.

ČSOB nabízí ke svým hypotečním úvěrům slevy z úroku v případě, že si žadatel:

- bude posílat mzdu na účet vedený u ČSOB (sleva – 0,10 % p. a.), přičemž nejlevnější účet je ČSOB Konto, za které zaplatí klient 60 Kč/měs.,
- sjedná u ČSOB Pojišťovny dvě ze tří možných pojištění (sleva – 0,15 % p. a.) – ČSOB Pojišťovna nabízí pojištění zástavy, pojištění domácnosti a pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěr. Výše těchto pojištění je vyčíslena v návrhu hypotečního úvěru.

Pojištění schopnosti splácet hypoteční úvěru si klient může sjednat ve třech variantách:

Varianta 1

- zahrnuje pojištění pro případ plné invalidity nebo smrti.

Varianta 2

- zahrnuje pojištění pro případ plné invalidity nebo smrti + pojištění pro případ pracovní neschopnosti.

Varianta 3

- zahrnuje pojištění pro případ plné invalidity nebo smrti + pojištění pro případ pracovní neschopnosti + pro případ ztráty zaměstnání.¹⁰¹

Poplatek

- „*Varianta 1: měsíční poplatek 4,4% z měsíční úvěrové splátky včetně poplatku za správu úvěru,*
- *Varianta 2: měsíční poplatek 5,4 % z měsíční úvěrové splátky včetně poplatku za správu úvěru,*
- *Varianta 3: měsíční poplatek 7,6 % z měsíční úvěrové splátky včetně poplatku za správu úvěru.*
- *Sazby jsou uvedené pro příklad 100 % rozsahu pojištění pro případ smrti nebo plné invalidity tj. pojištění celé výše úvěru.*“¹⁰²

V následujících modelových příkladech si klient zvolil posílání výplaty na účet vedený u ČSOB, pojištění domácnosti a pojištění schopnosti splácet daný HÚ (3. varianta).

4.1.1. ČSOB Hypotéka – orientační nabídka

Klienti se rozhodli pro klasický hypoteční úvěr, tedy pro ČSOB Hypotéku s dobou fixace na 5 let. Nyní už jenom zvažují, jakou výši hypotéky si vezmou. ČSOB v současnosti nabízí žadatelům zpracování hypotečního úvěru 70, 85 a 100 bez poplatku.

ČSOB Hypotéka 70 %

Při tomto typu hypotečního úvěru je počítáno s tím, že rodina si půjčí pouze 70 % potřebných finančních prostředků, tedy 1 400 000 Kč, a zbylých 600 000 Kč bude financovat ze svých vlastních zdrojů.

¹⁰¹ Interní materiály ČSOB

¹⁰² Tamtéž

Tab. 10: ČSOB hypotéka 70

Výše hypotéky	1 400 000 Kč	
Podíl úvěru na zajištění	70 %	
Délka hypotéky	30 let	20 let
Typ fixace úroku	5 let	
Úrok	4,64 % p. a.	
<i>Slevy z úroku</i>		
- pojištění ČSOB 2 ze 3	- 0,10 % p. a.	
- plat do ČSOB	- 0,15 % p. a.	
Výsledný úrok	4,39 % p. a.	
Měsíční splátka	7 003 Kč	8 774 Kč
Pojištění nemovitosti	0 Kč	
Pojištění domácnosti	993 Kč/rok (83 Kč/měs.)	
Pojištění úvěru – varianta 3	545 Kč/měs.	680 Kč/měs.
Poplatek za zpracování úvěru	0 Kč (mimo akci 11 200 Kč)	
Orientační výše měsíčních poplatků	150 Kč/měs.	
Orientační finanční zatížení	7 781 Kč/měs.	9 687 Kč/měs.

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s orientační nabídkou od ČSOB.

Orientační celkové úvěrové zatížení:

Protože nelze odhadnout, jak se budou pohybovat úrokové sazby po skončení doby fixace, tedy ani nelze zjistit, kolik za hypoteční úvěr v hodnotě 1 700 000 celkově klient zaplatí. Avšak pokud budeme pro zjednodušení předpokládat, že se úrokové sazby budou pohybovat v průměru kolem úrokové sazby, která platí nyní, můžeme alespoň orientačně vypočítat celkové náklady na hypotéku a tím zjistíme i konkurenceschopnost této nabídky.

$$7\,781 \text{ Kč/měs.} \times 360 \text{ měsíců} + 0 \text{ Kč za zpracování úvěru} = 2\,801\,169 \text{ Kč} \quad (3)$$

$$100 \% \quad 1\,400\,000 \text{ Kč}$$

$$x \% \quad 2\,801\,169 \text{ Kč}$$

$$x = 2\,801\,169 / 1\,400\,000 \times 100 = 200,1 \%$$

U tohoto typu hypotečního úvěru se splatností 30 let klienti přeplatí úvěr o 100,1 %.

$$9\,687 \text{ Kč/měs.} \times 240 \text{ měsíců} + 0 \text{ Kč za zpracování úvěru} = 2\,324\,880 \text{ Kč} \quad (4)$$

$$100 \% \quad 1\,400\,000 \text{ Kč}$$

$$x \% \quad 2\,324\,880 \text{ Kč}$$

$$x = 2\,324\,880 / 1\,400\,000 \times 100 = 166,1 \%$$

U HÚ se splatností 20 let klienti přeplatí výši úvěru o 66,1 %.

ČSOB Hypotéka 85 %

Při tomto typu hypotečního úvěru počítáme s tím, že rodina si půjčí od banky 85 % potřebných finančních prostředků, tedy 1 700 000 Kč, a zbylých 300 000 Kč bude financovat ze svých vlastních zdrojů.

Tab. 11: ČSOB Hypotéka 85

Výše hypotéky	1 700 000 Kč	
Podíl úvěru na zajištění	85 %	
Délka hypotéky	30 let	20 let
Typ fixace úroku	5 let	
Úrok	4,84 % p. a.	
Slevy z úroku		
- pojištění ČSOB 2 ze 3	- 0,10 % p. a.	
- plat do ČSOB	- 0,15 % p. a.	
Výsledný úrok	4,59 % p. a.	
Měsíční splátka	8 705 Kč	10 838 Kč
Pojištění nemovitosti	0 Kč	
Pojištění domácnosti	993 Kč/rok (83 Kč/měs.)	
Pojištění úvěru – varianta 3	674 Kč/měs.	836 Kč/měs.
Poplatek za zpracování úvěru	0 Kč (mimo akci 13 600 Kč)	
Orientační výše měsíčních poplatků	150 Kč/měs.	
Orientační finanční zatížení	9 612 Kč/měs.	11 907 Kč/měs.

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s orientační nabídkou od ČSOB.

Celkové orientační úvěrové zatížení:

9 612 Kč/měs. (celková měsíční splátka) x 30 let x 12 měsíců = 3 460 320 Kč. (5)

100 % 1 700 000 Kč

x % 3 460 320 Kč

$x = 3\,460\,320 / 1\,700\,000 \times 100 = 203,6 \%$

Poskytnutou výši úvěru při splatnosti 30 let klienti přeplatí o 103,5 %.

11 907 Kč/měs. x 240 měsíců = 2 857 680 Kč (6)

100 % 1 700 000 Kč

x % 2 857 680 Kč

$x = 2\,857\,680 / 1\,700\,000 \times 100 = 168,1 \%$

U HÚ se splatností 20 let klienti přeplatí výši úvěru o 68,1 %.

ČSOB Hypotéka 100 %

Zde si rodina půjčí všechny potřebné finanční prostředky, tedy celé 2 miliony.

Tab. 12: ČSOB hypotéka 100

Výše hypotéky	2 000 000 Kč	
Podíl úvěru na zajištění	100 %	
Délka hypotéky	30 let	20 let
Typ fixace úroku	5 let	
Úrok	5,94 % p. a.	
<i>Slevy z úroku</i>		
- pojištění ČSOB 2 ze 3	- 0,10 % p. a.	
- plat do ČSOB	- 0,15 % p. a.	
Výsledný úrok	4,69 % p. a.	
Měsíční splátka	11 595 Kč	13 973 Kč
Pojištění nemovitosti	0 Kč	
Pojištění domácnosti	993 Kč/rok (83 Kč/měs.)	
Pojištění úvěru – varianta 3	894 Kč/měs.	1075 Kč/měs.
Poplatek za zpracování úvěru	0 Kč (mimo akci 16 000 Kč)	
Orientační výše měsíčních poplatků	150 Kč/měs.	
Orientační finanční zatížení	12 722 Kč/měs.	15 281 Kč/měs.

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od ČSOB.

Celkové orientační úvěrové zatížení:

$$12\,722 \text{ Kč/měs.} \times 360 \text{ měs.} = 4\,579\,920 \text{ Kč} \quad (7)$$

$$100 \% \quad 2\,000\,000 \text{ Kč}$$

$$x \% \quad 4\,579\,920 \text{ Kč}$$

$$x = 4\,579\,920 / 2\,000\,000 \times 100 = 229 \%$$

U 100 % hypotéky se splatností 30 let klienti přeplatí výši úvěru o 129 %.

$$15\,281 \text{ Kč/měs.} \times 240 \text{ měsíců} = 3\,667\,440 \text{ Kč} \quad (8)$$

$$100 \% \quad 2\,000\,000 \text{ Kč}$$

$$x \% \quad 3\,667\,440 \text{ Kč}$$

$$x = 3\,667\,440 / 2\,000\,000 \times 100 = 183,4 \%$$

U HÚ se splatností 20 let klienti přeplatí výši úvěru o 83,4 %.

4.2 UniCredit Bank

Banka UniCredit Bank vznikla 5. listopadu roku 2007 spojením Živnostenské banky a HVB Bank a podle objemu aktiv se jedná o čtvrtou největší banku v České republice. I když na českém trhu působí pouze tři roky, jedná se o stabilní evropskou banku s dominantním postavením především ve střední a východní Evropě.

UniCredit Bank také nabízí velké množství úvěrů, proto i v tomto případě charakterizují úvěry, které může modelová rodina použít na financování nemovitosti za účelem bydlení.

Jedná se o následující úvěry:

- hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual,
- hypoteční úvěr účelový rezidenční Plus,
- hypoteční úvěr účelový rezidenční Twin,
- hypoteční úvěr účelový rezidenční Flexi.
- převratná hypotéka Individual,
- převratná hypotéka Plus,
- převratná hypotéka Twin.¹⁰³

¹⁰³ internetové stránky UCB

Základní charakteristiky k hypotečním úvěrům jsou uvedeny v následujících tabulkách č. 14 a č. 15.

Tab. 13: Hypoteční úvěr účelový rezidenční – všeobecné charakteristiky

Účel úvěru	financování a refinancování bydlení
Minimální částka	200 000 Kč
Maximální částka	není omezena
Zajištění úvěru	zástavním právem k nemovitosti
Výše úvěru vzhledem k ceně zajištění	až 100%
Povinné pojištění zastavené nemovitosti	Ano
Doba splatnosti úvěru	1 rok až 30 let
Způsob splácení úvěru	pravidelná měsíční anuitní splátka/jednorázové splacení u kombinované hypotéky s KŽP
Způsob čerpání úvěru	jednorázové nebo postupné až 24 měsíců
Úroková sazba	fixace až na 20 let

Zdroj: Internetové stránky UniCredit Bank [online]. Dostupný z WWW:
<http://www.unicreditbank.cz/cz/obcane/uvery/hypoteczni-uvery/ucelovy-rezidencni.html>.

Tab. 14: Obecné charakteristiky k hypotečním úvěrům

	Individual	Plus	Flexi	Twin¹⁰⁴
Unikátní parametr úvěru	možnost nastavení podmínek hypotečního úvěru dle individuálních potřeb klienta	100% sleva na vstupním a měsíčním poplatku	předčasné splacení hypotečního úvěru kdykoliv bez sankčního poplatku	20% objemu hypotéky „na cokoliv“
Předčasného splacení bez sankce	Ne	Ne	Ano	Ne
Délka fixace úrokové sazby	1 až 20 let	3 až 20 let a zároveň smluvní závazek ≥ 5 let	1 až 20 let	1 až 20 let
Kolik Vám banka půjčí	až 100 %	až 100 %	až 100 %	až 100 %
Max. doba splatnosti	30 let	30 let	30 let	30 let
Možnosti splácení	pravidelná měsíční anuitní splátka	pravidelná měsíční anuitní splátka	pravidelná měsíční anuitní splátka	pravidelná měsíční anuitní splátka
Měna úvěru¹⁰⁵	CZK, EUR, USD	CZK, EUR, USD	CZK, EUR, USD	CZK, EUR, USD
Možnost využití PŘEV RATNÉ hypotéky	Ano	Ano	Ne	Ano

Zdroj: Internetové stránky UniCredit Bank [online]. Dostupný z WWW:

<<http://www.unicreditbank.cz/cz/obcane/uvery/hypotecni-uvery/ucelovy-rezidenčni.html>>.

¹⁰⁴ Od tohoto typu hypotečního úvěru banka opouští a v nejbližší době již nebude v nabídce.

¹⁰⁵ Hypoteční úvěry v cizích měnách poskytujeme pouze klientům, kteří mají příjmy v těchto měnách.

UniCredit Bank jsem si vybrala hlavně z toho důvodu, že kromě výše zmíněných druhů úvěrů nabízí jako jedna z malého počtu bank¹⁰⁶ v České republice také nový typ hypotečního úvěru s variabilní úrokovou sazbou. Tento druh hypotéky není na našem trhu častý, proto se nyní jím budu více zabývat. UniCredit Bank nazývá tento druh hypotéky Převratná hypotéka, která nenabízí možnost výběru délky doby fixace, ale používá variabilní úrokovou sazbu, která je závislá na vývoji krátkodobých tržních úrokových sazeb. Úrokové sazby u těchto hypoték jsou v současnosti znatelně nižší než úrokové sazby u hypoték s možností volit dobu fixace, avšak představují nebezpečí, které spočívá v citelném nárůstu těchto úrokových sazeb.¹⁰⁷

4.2.1 Variabilní úrokové sazby

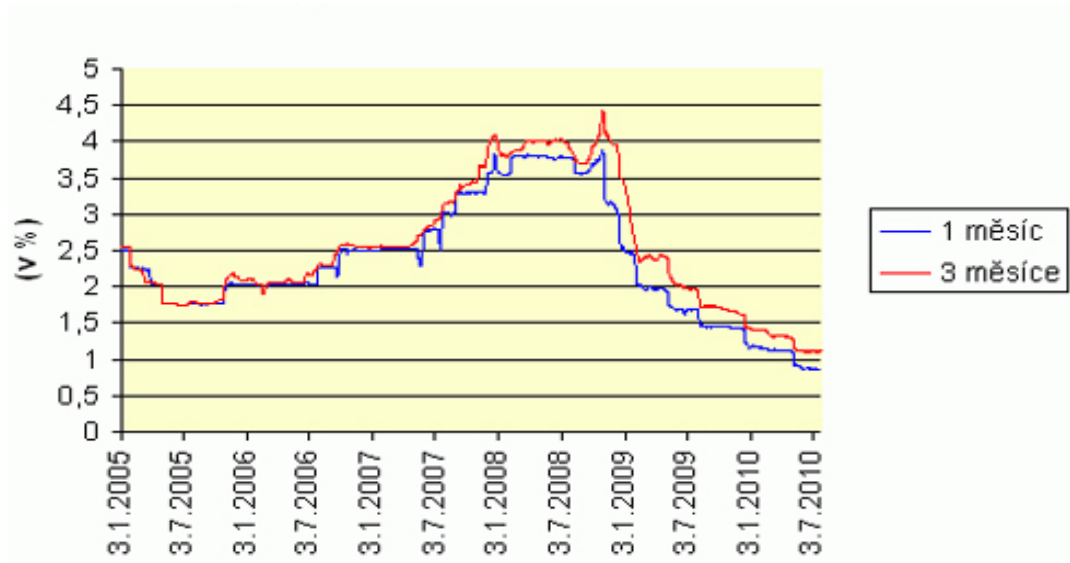
Jak jsem již zmínila výše, variabilní úrokové sazby se odvíjejí na základě úrokových sazeb, které jsou na mezibankovním trhu a které se označují jako tzv. PRIBOR. Tedy od sazeb, za které si finanční společnosti mezi sebou půjčují a které uveřejňuje ČNB. Tento typ úrokové sazby představuje pro banky velkou výhodou, protože si nemusí na tyto hypotéky shánět dlouhodobé zdroje, ale pokud bude banka potřebovat, může si kdykoliv potřebné finanční prostředky vypůjčit na mezibankovním trhu a dále tyto finanční prostředky prodá s marží svému klientovi.¹⁰⁸

V současné době jsou sazby PRIBOR na svém minimu, jak znázorňuje níže uvedený graf č. 14.

¹⁰⁶ V ČR nabízí pouze 5 bank HÚ s variabilní sazbou: Hypoteční banka, mBank, UniCredit Bank, Raiffeisen Bank, Oberbank.

¹⁰⁷ SMUTNÝ, M., Nesedněte na lep bankám, Hypoindex [online], Fitcentrum Media s. r. o. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/variabilni-sazba-nesednete-na-lep-bankam/>>.

¹⁰⁸ ZÁMEČNÍK, P., Jak moc jsou nebezpečné variabilní sazby hypoték?, Hypoindex [online], Fitcentrum Media s. r. o. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/jak-moc-jsou-nebezpecne-variabilni-sazby-hypotek/>>.



Obr. 14: Vývoj mezibankovních sazeb PRIBOR

Zdroj: Fincentrum Media, s. r. o. [online], Dostupný z WWW:

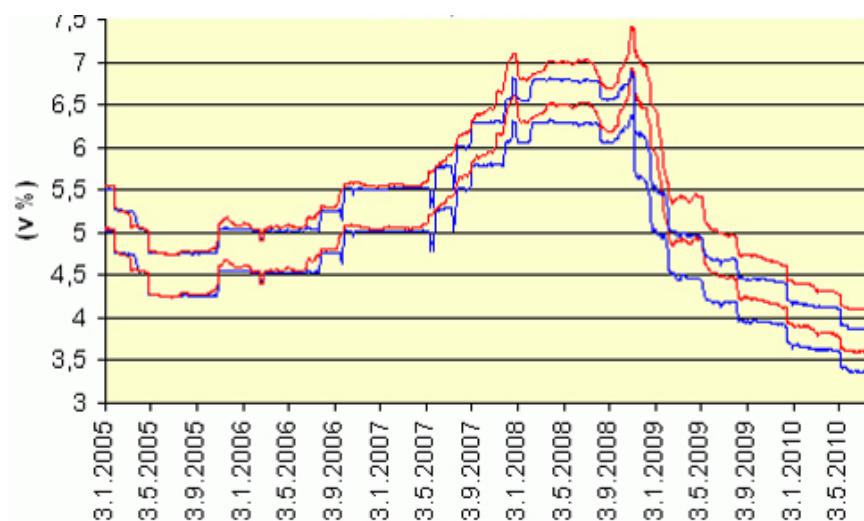
<<http://www.profit.cz/clanek/jak-moc-jsou-nebezpecne-variabilni-sazby-hypotek.aspx>>.

Z tohoto grafu č. 14 je zřejmé, že skutečně jsou tyto sazby na nejnižší úrovni za posledních 5 let. Pokud bychom hledali ještě dál v minulosti, pak bychom viděli, že v dobách, kdy byla vysoká inflace, se sazby pohybovaly i nad 10 %, dokonce si blížily i k 20 %.¹⁰⁹

Průměrné variabilní sazby v létě 2010 dosáhly úrovně 3,78 %, přičemž průměrný měsíční PRIBOR (používaný bankami UniCredit Bank a mBank) byl kolem 1,01 % a tříměsíční (používaný bankou Oberbank) byl 1,24 %. Z tohoto vidíme, jakou výši marže si účtovaly banky. Následující obr. č. 15 ukazuje výši variabilní úrokové sazby u těchto typů úvěrů při dané marži, která by se mohla pohybovat v rozmezí cca. od 2,54 % do 2,77 %.¹¹⁰

¹⁰⁹ ZÁMEČNÍK, Petr. Jak moc jsou nebezpečné variabilní sazby hypoték?, Hypoindex [online], Fincentrum Media s. r. o. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/jak-moc-jsou-nebezpecne-variabilni-sazby-hypotek/>> .

¹¹⁰ Tamtéž



Obr. 15: Odhad vývoje var. úrokových sazeb při marži v rozmezí od 2,5 % do 3 %

Zdroj: Fincentrum Media, s. r. o. [online], Dostupný z WWW:

<<http://www.profit.cz/clanek/jak-moc-jsou-nebezpecne-variabilni-sazby-hypotek.aspx>>.

Jak je z obrázku č. 15 patrné, variabilní sazby by se v průměru pohybovaly za posledních pět let pravděpodobně nad hranicí 6 %. Pro další růst úrokových sazeb na mezibankovním trhu v blízké budoucnosti hovoří několik skutečností – ČNB stanovila základní sazby na historickém minimu a lze očekávat spíše jejich nárůst. Od tohoto nárůstu se pravděpodobně odrazí i nárůst sazeb na mezibankovním trhu. Dále zadlužování států, nejen našeho, způsobí zvýšení úrokových sazeb, a to z toho důvodu, protože peníze budou vzácnější.¹¹¹

Pro banku tento typ hypotečního úvěru s variabilní úrokovou sazbou představuje pouze jediné riziko. V případě, kdy dojde na mezibankovním trhu k citelnému nárůstu úrokových sazeb, může dojít k tomu, že klienti nebudou moci novou výši splátky zaplatit. Jak jsem již výše zmínila, variabilní úrokové sazby jsou v současné době na velmi nízké úrovni, ale

¹¹¹ ZÁMEČNÍK, Petr. Jak moc jsou nebezpečné variabilní sazby hypoték? Hypoindex [online], Fincentrum Media s. r. o., volně citováno. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/jak-moc-jsou-nebezpecne-variabilni-sazby-hypotek/>> .

i tak by mělo platit, že tento typ hypotéky je spíše pro bonitnější klienty, kteří zvládnou velké kolísání výše splátky úvěru.¹¹²

Hypoteční úvěry u UniCredit Bank jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou, která je tvořena BMR sazbou + marží. BMR sazba (Base Mortgage Rate) = PRIBOR 1M +/- 0,1 %. Tato sazba je po celou dobu hypotečního úvěru neměnná a klienti se její výši dozví přímo ze smlouvy.¹¹³

Podle úvěrové specialistky z UniCredit Bank, paní Ing. Vyšehradové, klienti mají velký zájem o tyto hypotéky, protože v současné době, jak již bylo řečeno, tyto hypoteční úvěry mají znatelně nižší sazbu než úvěry s fixní sazbou a specialisté prý nepřepokládají zvyšování těchto PRIBOR sazeb v nejbližší době. Nejedná se sice o dlouhodobý horizont, ale i to, podle paní Vyšehradové, pomůže klientům, že si za tuto dobu rychleji umoří jistinu, a až se zvednou PRIBOR sazby, klienti mohou kdykoliv přejít na fixní sazbu podle jejich výběru.

Úrokové sazby hypotečních úvěrů s fixním úrokem

Tab. 15: Sazby hypotečních úvěrů u UniCredit Bank na nově poskytnuté úvěry¹¹⁴

Fixní období	Individual do 85 %	Individual od 86 – 90 %	Individual od 91 – 100 %	Flexi	Plus	TWIN
1	3,50%	4,50 %	5,50 %	3,80 %	-	3,62 %
3	3,75 %	4,75 %	5,75 %	4,05 %	4,05 %	3,87 %
5	4,00 %	5,00 %	6,00 %	4,30 %	4,30 %	4,12 %
10	4,50 %	5,50 %	6,50 %	4,80 %	4,80 %	4,62 %

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s internetovými stránkami UniCredit Bank.

¹¹² VAŠEK, M. Variabilní úroková sazby hypotečního úvěru: ano, či ne? Bankovníctví- Měnová politika, komerční bankovníctví, finanční investování [online], volně citováno. Dostupný z WWW: <<http://bankovnictvi.ihned.cz/c1-46449070-variabilni-urokova-sazba-hypotecniho-uveru-ano-ci-ne>>.

¹¹³ KUSÁKOVÁ, K. Novinky se světa hypoték. KZfinance, Finanční a investiční poradenství [online], Dostupný z WWW: <<http://www.kzfinance.cz/clanky/20100503-novinky-ze-sveta-hypotek.html>>.

¹¹⁴ Sazby jsou vyhlášované „od“ v případě využití ještě dalších služeb banky.

Klienti mohou dosáhnout následujících slev na úrokové sazbě:

- 0,15% za Mobilitu, tj., pokud si klient zruší účet u původní banky a založí si nový účet u UCB, přičemž potřebný obrát na tomto účtu je ve výši 1,3 násobek anuitní splátky. Nejlevnější konto přijde klienta na 64 Kč/měs.;
- 0,15% za aktivní využívání kreditní karty od UniCredit Bank;
- 0,30% za jednorázové pojištění schopnosti splácet (CARDIF), které se platí jednorázově k datu prvního čerpání, buď z účtu klienta, nebo se o tuto částku navýší výše hypotečního úvěru. (např. klient si nepůjčí 1 400 000 Kč ale 1 435 000 Kč).¹¹⁵

Jednorázové pojištění CARDIF je na 60 měsíců, jeho výše je 2,5 % z výše úvěru a zahrnuje pojištění následujících rizik:

- smrt z důvodu úrazu nebo nemoci,
- ztráta zaměstnání – pouze pokud je žadatel zaměstnancem,
- pracovní neschopnost z důvodu nemoci nebo úrazu – pouze pokud je žadatel osoba samostatně výdělečně činná (OSVČ).¹¹⁶

Klient si má možnost sjednat pravidelně placené pojištění k úvěru, avšak za toto pojištění nemá slevu na úroku. Klient si může vybrat mezi dvěma druhy pravidelně placeného pojištění k hypotečnímu úvěru:

- **Soubor A** (pro všechny občany, včetně OSVČ), zahrnuje pojištění pro případ:
 - smrti následkem úrazu nebo nemoci,
 - plné invalidity následkem úrazu nebo nemoci,
 - pracovní neschopnosti, ke které nedojde z vůle klienta (ne na základě dohody),
 - pojistné činí 0,0350 % z počáteční výše úvěru,
- **Soubor B** – (pro občany „zaměstnance“), zahrnuje pojištění pro případ:
 - smrti následkem úrazu nebo nemoci,
 - trvalé invalidity následkem úrazu nebo nemoci,
 - pracovní neschopnosti následkem úrazu nebo nemoci,

¹¹⁵ Interní předpisy UCB

¹¹⁶ Tamtéž

- nezaviněné ztráty zaměstnání (ne dohoda),
- pojistné činí 0,0585% z počáteční výše úvěru.¹¹⁷

4.2.2 UniCredit Bank – Orientační nabídka HÚ s fixní úrokovou sazbou

Modelová rodina si v následujících případech vybrala založení konta u UniCredit Bank a zasílání výplaty na tento účet, přičemž nevyužije nabídky kreditní karty ani jednorázového pojištění schopnosti splácet. Dále se také rozhodla, že by chtěla nabídku na HÚ Individual, který podle pí. Ing. Vyšohlíkové nenabízí, jak by se mohlo zdát podle názvu, nic individuálního, ale přichází s nejvýhodnější úrokovou sazbou. Dále si rodina nechala vymodelovat návrh na HÚ Plus hlavně proto, aby nemusela platit poplatky za poskytnutí úvěru, ani za jeho vedení. Tyto modely si nechala rodina vymodelovat jak s fixní úrokovou sazbou, tak i s variabilní úrokovou sazbou. Po zkušenostech z ČSOB si klienti už nepřejí nabídku na 100 % hypotéku, ale rozhodují se pouze mezi 85 % a 70 % výší hypotečního úvěru (LTV). K hypotečním úvěrům si klienti vybrali pravidelně placené pojištění schopnosti splácet variantu B.

¹¹⁷ Vnitřní předpisy UniCredit Bank

Hypoteční úvěr účelový rezidenční Plus - 70 % LTV

Tab. 16: Návrh Hypotečního úvěru účelového rezidenčního Plus 70 %

Výše hypotéky	1 400 000 Kč	
Podíl úvěru na zajištění	70 %	
Délka hypotéky	30 let	20 let
Typ fixace úroku	5 let	5 let
Úrok	4,90 % p. a.	
Slevy z úroku		
- Mobilita	0,15 % p. a.	
Výsledný Úrok	4,75 % p. a.	
Měsíční splátka úvěru	7 304 Kč	9 048 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	0 Kč	
Správa a vedení úvěru	0 Kč/měs.	
Pravidelné pojištění schopnosti splácet	819 Kč/měs.	
Orientační finanční zatížení	8 123 Kč/měs.	9 867 Kč/měs.

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od UniCredit Bank.

Celkové orientační úvěrové zatížení:

I v tomto případě počítám s tím, že se úroková sazba po skončení fixace bude pohybovat v průměru v nezměněné výši, i když vím, že to není reálné. Avšak zachování výše úrokové sazby mi pomůže porovnat tuto nabídku hypotečního úvěru s ostatními nabídkami.

$$8\,123 \text{ Kč/měs.} \times 360 \text{ měs.} = 2\,924\,280 \text{ Kč} \quad (9)$$

$$100 \% \quad 1\,400\,000 \text{ Kč}$$

$$x \% \quad 2\,924\,280 \text{ Kč}$$

$$x = 2\,924\,280 / 1\,400\,000 \times 100 = 208,9 \%$$

U HÚ se splatností 30 let klient přeplatí výši úvěru o 108,9 %.

$$9\,867 \text{ Kč/měs.} \times 240 \text{ měs.} = 2\,368\,080 \text{ Kč} \quad (10)$$

$$100 \% \quad 1\,400\,000 \text{ Kč}$$

$$x \% \quad 2\,368\,080 \text{ Kč}$$

$$x = 2\,368\,080 / 1\,400\,000 \times 100 = 169,1 \%$$

U HÚ se splatností 20 let klient přeplatí výši úvěru o 69,2 %.

Hypoteční úvěr účelový residenční Plus – 85 % LTV

Tab. 17: Návrh Hypotečního úvěru účelového residenčního Plus 85 %

Výše hypotéky	1 700 000 Kč	
Podíl úvěru na zajištění	85 %	
Délka hypotéky	30 let	20 let
Typ fixace úroku	5 let	
Úrok	4,90 % p. a.	
Slevy z úroku		
- Mobilita	- 0,15 % p. a.	
Výsledný úrok	4,75 %	
Měsíční splátka	8 868 Kč	10 986 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	0 Kč	
Správa a vedení úvěru	0 Kč/měs.	
Pravidelné pojištění schopnosti splácet	994,5 Kč/měs.	
Orientační finanční zatížení	9 862,5 Kč/měs.	11 980,5 Kč/měs.

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od UniCredit Bank.

Celkové orientační úvěrové zatížení:

$$9\,862,5 \text{ Kč/měs.} \times 360 \text{ měs.} = 3\,550\,500 \text{ Kč} \quad (11)$$

$$100 \% \quad 1\,700\,000 \text{ Kč}$$

$$\times \% \quad 3\,550\,500 \text{ Kč}$$

$$x = 3\,550\,500 / 1\,700\,000 \times 100 = 208,9 \%$$

U HÚ se splatností 30 let klient přeplatí výši úvěru o 108,9 %.

$$11\,980,5 \text{ Kč/měs.} \times 240 \text{ měs.} = 2\,875\,320 \text{ Kč} \quad (12)$$

$$100 \% \quad 1\,700\,000 \text{ Kč}$$

$$\times \% \quad 2\,875\,320 \text{ Kč}$$

$$x = 2\,875\,320 / 1\,700\,000 \times 100 = 169,1 \%$$

U HÚ se splatností 20 let klient přeplatí výši úvěru o 69,1 %.

Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual - 70 % LTV

Tab. 18: Návrh Hypotečního úvěru účelového rezidenčního Individual 70 %

Výše hypotéky	1 400 000 Kč	
Podíl úvěru na zajištění	70 %	
Délka hypotéky	30 let	20 let
Typ fixace úroku	5 let	
Úrok	4,6 % p. a.	
Slevy z úroku		
- Mobilita	- 0,15 % p. a.	
Úrok	4,45 % p. a.	
Měsíční splátka	7 053 Kč	8 820 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	11 200 Kč	
Správa a vedení úvěru	150 Kč/měs.	
Pravidelné pojištění schopnosti splácet	819 Kč/měs.	
Orientační finanční zatížení	8 022 Kč/měs.	9 789 Kč/měs.

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od UniCredit Bank.

Celkové orientační úvěrové zatížení:

$$8\,022 \text{ Kč/měs.} \times 360 \text{ měs.} + 11\,200 \text{ Kč za zpracování úvěru} = 2\,899\,120 \text{ Kč} \quad (13)$$

$$100 \% \quad 1\,400\,000 \text{ Kč}$$

$$\times \% \quad 2\,899\,120 \text{ Kč}$$

$$x = 2\,899\,120 / 1\,400\,000 \times 100 = 207,1 \%$$

U HÚ se splatností 30 let klient přeplatí výši úvěru o 107,1 %.

$$9\,789 \text{ Kč/měs.} \times 240 \text{ měs.} + 11\,200 \text{ Kč za zpracování úvěru} = 2\,360\,560 \text{ Kč} \quad (14)$$

$$100 \% \quad 1\,400\,000 \text{ K}$$

$$\times \% \quad 2\,360\,560 \text{ Kč}$$

$$x = 2\,360\,560 / 1\,400\,000 \times 100 = 168,6 \%$$

U HÚ se splatností 20 let klient přeplatí výši úvěru o 68,6 %.

Hypoteční úvěr účelový residenční Individual 85 % LTV

Tab. 19: Návrh Hypotečního úvěru účelového rezidenčního Individual

Výše hypotéky	1 700 000 Kč	
Podíl úvěru na zajištění	85 %	
Délka hypotéky	30 let	20 let
Typ fixace úroku	5 let	
Úrok	4,6 % p. a.	
Slevy z úroku		
- Mobilita	- 0,15 % p. a.	
Výsledný úrok	4,45 % p. a.	
Měsíční splátka	8 564 Kč	10 710 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	13 600 Kč	
Správa a vedení úvěru	150 Kč/měs.	
Pravidelné pojištění schopnosti splácet	994,5 Kč/měs.	
Orientační finanční zatížení	9 708,5 Kč/měs.	11 854,5 Kč/měs.

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od UniCredit Bank.

Celkové orientační úvěrové zatížení:

$$9\,708,5 \text{ Kč/měs.} \times 360 \text{ měs.} + 13\,600 \text{ Kč za zpracování úvěru} = 3\,508\,660 \text{ Kč} \quad (15)$$

$$100 \% \quad 1\,700\,000 \text{ Kč}$$

$$x \% \quad 3\,508\,660 \text{ Kč}$$

$$x = 3\,508\,660 / 1\,700\,000 \times 100 = 206,4 \%$$

U HÚ se splatností 30 let klient přeplatí výši úvěru o 106,4 %.

$$11\,854,5 \text{ Kč/měs.} \times 240 \text{ měs.} + 13\,600 \text{ Kč za zpracování úvěru} = 2\,858\,680 \text{ Kč} \quad (16)$$

$$100 \% \quad 1\,700\,000 \text{ Kč}$$

$$x \% \quad 2\,858\,080 \text{ Kč}$$

$$x = 2\,858\,680 / 1\,700\,000 \times 100 = 168,2 \%$$

U HÚ se splatností 20 let klient přeplatí výši úvěru o 68,2 %.

4.2.3 UniCredit Bank – orientační nabídka HÚ s variabilní úrokovou sazbou

Klientům, kteří se rozhodnou pro HÚ s variabilní úrokovou sazbou, UniCredit Bank nabízí:

- možnost přechodu na fixní úrokovou sazbu,
- sdělení výše marže, která je uvedena ve smlouvě o úvěru a je pro klienta neměnná (např. u HÚ Individual do 85 % LTV je marže 2,28 % bez slev),
- možnost mimořádných splátek 4 x ročně.

U variabilní sazby klient dostane slevu na úroku za:

- tzv. Mobilitu, tj. pokud zruší běžný účet u původní banky a otevře si nový u UCB, (sleva - 0,15 %),
- jednorázové pojištění CARDIF (sleva – 0,30 %).

Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual – 70 % LTV

Tab. 20: Návrh Hypotečního úvěru účelového rezidenčního Individual 70%

Výše hypotéky	1 400 000 Kč	
Podíl úvěru na zajištění	70 %	
Délka hypotéky	30 let	20 let
Typ úroku	variabilní úroková sazba: referenční sazba BMR + přírážka 2,13 % p. a.	
Úrok	3,3 % p. a.	
Slevy z úroku		
- Mobilita	- 0,15 % p. a.	
Úrok	3,15 % p. a.	
Měsíční splátka	6 017 Kč	7 870 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	11 200 Kč	
Správa a vedení úvěru	150 Kč/měs.	
Pravidelné pojištění schopnosti splácet	819 Kč/měs.	
Orientační finanční zatížení	6 986 Kč	8 839 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od UniCredit Bank.

Celkové orientační úvěrové zatížení:

$$6\,986 \text{ Kč/měs.} \times 360 \text{ měs.} + 11\,200 \text{ Kč za zpracování úvěru} = 2\,526\,160 \text{ Kč} \quad (17)$$

$$100 \% \quad 1\,400\,000 \text{ Kč}$$

$$x \% \quad 2\,526\,160 \text{ Kč}$$

$$x = 2\,526\,160 / 1\,400\,000 \times 100 = 180,4 \%$$

U HÚ se splatností 30 let klient přeplatí výši úvěru o 80,4 %.

$$8\,839 \text{ Kč/měs.} \times 240 \text{ měs.} + 11\,200 \text{ Kč za zpracování úvěru} = 2\,132\,560 \text{ Kč} \quad (18)$$

$$100 \% \quad 1\,400\,000 \text{ Kč}$$

$$x \% \quad 2\,132\,560 \text{ Kč}$$

$$x = 2\,132\,560 / 1\,400\,000 \times 100 = 152,3 \%$$

U HÚ se splatností 20 let klient přeplatí výši úvěru o 52,3 %.

Hypoteční úvěr účelový rezidenční Individual – 85 % LTV

Tab. 21: Návrh Hypotečního úvěru účelového rezidenčního Individual

Výše hypotéky	1 700 000 Kč	
Podíl úvěru na zajištění	85 %	
Délka hypotéky	30 let	20 let
Typ úroku	variabilní úroková sazba: referenční sazba BMR + přírážka 2,13 p. a.	
Úrok	3,3 % p. a.	
<i>Slevy z úroku</i>		
<i>- Mobilita</i>	<i>- 0,15 % p. a.</i>	
Výsledný úrok	3,15 % p. a.	
Měsíční splátka	7 306 Kč	9 557 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	13 600 Kč	
Správa a vedení úvěru	150 Kč/měs.	
Pravidelné pojištění schopnosti splácet	994,5 Kč/měs.	
Orientační úvěrové zatížení	8 450,5 Kč/měs.	10 701,5 Kč/měs.

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od UniCredit Bank.

Celkové orientační úvěrové zatížení:

8 450,5 Kč/měs. x 360 měs. + 13 600 Kč za zpracování úvěru = 3 055 780 Kč .(19)

100 % 1 700 000 Kč

x % 3 055 780 Kč

$x = 3\,055\,780 / 1\,700\,000 \times 100 = 179,8 \%$

U HÚ se splatností 30 let klient přeplatí výši úvěru o 79,8 %.

10 701,5 Kč/měs. x 240 měs. + 13 600 Kč za zpracování úvěru = 2 581 960 Kč (20)

100 % 1 700 000 Kč

x % 2 581 960 Kč

$x = 2\,581\,960 / 1\,700\,000 \times 100 = 151,9 \%$

U HÚ se splatností 20 let klient přeplatí výši úvěru o 51,9 %.

Hypoteční úvěr účelový rezidenční Plus – 70 % LTV**Tab. 22: Návrh Hypotečního úvěru účelového rezidenčního Plus**

Výše hypotéky	1 400 000 Kč	
Podíl úvěru na zajištění	70 %	
Délka hypotéky	30 let	20 let
Typ úroku	variabilní úroková sazba: referenční sazba BMR + přírážka 1,98 % p. a.	
Úrok	3,6 % p. a.	
<i>Slevy z úroku</i>		
<i>- Mobilita</i>	<i>- 0,15 % p. a.</i>	
Výsledný úrok	3,45 % p. a.	
Měsíční splátka	6 248 Kč	8 084 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	0 Kč	
Správa a vedení úvěru	0 Kč/měs.	
Pravidelné pojištění schopnosti splácet	819 Kč/měs.	
Orientační finanční zatížení	7 067 Kč/měs.	8 903 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od UniCredit Bank.

Celkové orientační úvěrové zatížení:

$$7\,067 \text{ Kč/měs.} \times 360 \text{ měs.} = 2\,544\,120 \text{ Kč} \quad (21)$$

$$100 \% \quad 1\,400\,000 \text{ Kč}$$

$$\times \% \quad 2\,544\,120 \text{ Kč}$$

$$\times = 2\,544\,120 / 1\,400\,000 \times 100 = 181,7 \%$$

U HÚ se splatností 30 let klient přeplatí výši úvěru o 81,7 %.

$$8\,123 \text{ Kč/měs.} \times 240 \text{ měs.} = 2\,136\,720 \text{ Kč} \quad (22)$$

$$100 \% \quad 1\,400\,000 \text{ Kč}$$

$$\times \% \quad 2\,136\,720 \text{ Kč}$$

$$\times = 2\,136\,720 / 1\,400\,000 \times 100 = 152,6 \%$$

U HÚ se splatností 20 let klient přeplatí výši úvěru o 52,6 %.

Hypoteční úvěr účelový rezidenční Plus – 85 % LTV

Tab. 23: Návrh Hypotečního úvěru účelového rezidenčního Plus

Výše hypotéky	1 700 000 Kč	
Podíl úvěru na zajištění	85 %	
Délka hypotéky	30 let	
Typ úroku	variabilní úroková sazba: referenční sazba BMR + přírážka 2,43 % p. a.	
Úrok	3,5 % p. a.	
<i>Slevy z úroku</i>		
<i>- Mobilita</i>	<i>- 0,15 % p. a.</i>	
Úrok	3,45 % p. a.	
Měsíční splátka	7 587 Kč	9 816 Kč
Poplatek za vyřízení úvěru	0 Kč	
Správa a vedení úvěru	0 Kč/měs.	
Pravidelné pojištění schopnosti splácet	994,5 Kč/měs.	
Orientační finanční zatížení	8 581,5 Kč/měs.	10 810,5 Kč/měs.

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od UniCredit Bank.

Celkové orientační úvěrové zatížení:

$$8\,581,5 \text{ Kč/měs.} \times 360 \text{ měs.} = 3\,089\,340 \text{ Kč} \quad (23)$$

$$100 \% \quad 1\,700\,000 \text{ Kč}$$

$$x \% \quad 3\,089\,340 \text{ Kč}$$

$$x = 3\,089\,340 / 1\,700\,000 \times 100 = 181,7 \%$$

U HÚ se splatností 30 let klient přeplatí výši úvěru o 81,7 %.

$$10\,810 \text{ Kč/měs.} \times 240 \text{ měs.} = 2\,594\,520 \text{ Kč} \quad (24)$$

$$100 \% \quad 1\,700\,000 \text{ Kč}$$

$$x \% \quad 2\,594\,520 \text{ Kč}$$

$$x = 2\,594\,520 / 1\,700\,000 \times 100 = 152,6 \%$$

U HÚ se splatností 20 let klient přeplatí výši úvěru o 52,6 %.

4.3 Srovnání nabídek od ČSOB a UniCredit Bank

Tab. 24: Porovnání nabídek od ČSOB a UniCredit Bank

Název HÚ	Splatnost (v letech)	Splátky (v Kč)	Procento přeplacení výše HÚ (v %)
Fixní úrokové sazby			
ČSOB Hypotéka 70 %	30	7 781	100,1
ČSOB Hypotéka 85%	30	9 612	103,6
ČSOB Hypotéka 100 %	30	12 722	129,0
ČSOB Hypotéka 70 %	20	9 687	66,1
ČSOB Hypotéka 85%	20	11 907	68,1
ČSOB Hypotéka 100 %	20	15 281	83,4
UCB Plus 70 %	30	8 123	108,9
UCB Plus 85 %	30	9 862,5	108,9
UCB Individual 70 %	30	8 022	107,1
UCB Individual 85 %	30	9 708,5	106,4
UCB Plus 70 %	20	9 867	69,2
UCB Plus 85 %	20	11 980,5	69,1
UCB Individual 70 %	20	9 789	68,6
UCB Individual 85 %	20	11 854,5	68,2
Variabilní úrokové sazby			
UCB Individual 70 %	30	6 986	80,4
UCB Individual 85 %	30	8 450,5	79,8
UCB Plus 70 %	30	7 067	81,7
UCB Plus 85 %	30	8 581,5	81,7
UCB Plus 70 %	20	8 903	52,6
UCB Plus 85 %	20	10 810,5	52,6
UCB Individual 70 %	20	8 839	52,3
UCB Individual 85 %	20	10 701,5	51,9

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkami od jednotlivých bank.

Jak vidíme v tabulce č. 24, ČSOB a UniCredit Bank nabízejí navzájem konkurenceschopné hypoteční úvěry. V současnosti sice vycházejí o trochu lépe hypoteční úvěry od ČSOB

(kromě úvěru do 85 % LTV se splatností na 20 let, tam jsou nabídky téměř vyrovnané), avšak nevíme, jak se budou vyvíjet úrokové sazby u jednotlivých bank po skončení doby fixace, takže je možné, že se nabídky ještě těsněji vyrovnají nebo naopak více odliší.

Z hlediska klienta by pravděpodobně záleželo na tom, u které banky má veden běžný účet, aby jej nemusel měnit. Jelikož klienti mají účet u ČSOB, zvolili by pravděpodobně buď ČSOB Hypotéku 70, nebo ČSOB Hypotéku 85. Hypotéku 100 % by v žádném případě nezvolili, protože tam je na první pohled zřejmé velké přeplacení původní výše úvěru.

Pokud budeme porovnávat dobu splatnosti daných hypotečních úvěrů, můžeme vidět velký rozdíl mezi výší přeplacení původní výše úvěru a doby splatnosti. Např. u ČSOB Hypotéky 70 na dobu 30 let je přeplacení 100,1 % a u doby splatnosti 20 let je přeplacení pouze 66,1 %. U hypotéky na částku 1 400 000 Kč činí úspora pro klienty celkem 476 000 Kč.

Pokud se zaměříme na hypoteční úvěry s variabilní úrokovou sazbou, skutečně tento typ HÚ nabízí nesrovnatelně nižší splátky (většinou o 1 tisíc korun měsíčně). U doby splatnosti na 30 let je přeplacení výše úvěru menší o cca 26 % u všech typů úvěru s variabilní úrokovou sazbou v porovnání s hypotečními úvěry s fixní variabilní sazbou. Na dobu splatnosti 20 let je přeplacení výše úvěru menší o zhruba 15 %. Avšak jedná se o variabilní úrokovou sazbu, takže zde budou větší odchylky než u fixní úrokové sazby. Z výše uvedeného vyplývá, že tento typ HÚ s variabilní úrokovou sazbou je skutečně výhodnější než hypoteční úvěr s fixní úrokovou sazbou, avšak tato variabilní úroková sazba se může velmi rychle zvýšit. Proto tento typ HÚ vidím jako velmi riskantní a modelové rodině jej nedoporučuji.

4.4 Českomoravská stavební spořitelna

ČMSS je označována za největší tuzemskou stavební spořitelnu, jejíž tržní podíl činí téměř 40 %. Tato stavební spořitelna působí na českém trhu již od roku 1993.¹¹⁸

¹¹⁸ internetové stránky ČMSS

Úvěr ze stavebního spoření

V tomto modelovém příkladu předpokládám, že klienti nemají založeno stavební spoření a žádají o úvěr ze stavebního spoření ve výši 1 400 000 Kč nebo 1 700 000 Kč – tedy nebudou žádat o řádný úvěr, ale budou využívat meziúvěru (MÚ). Jak jsem již vysvětlovala v teoretické části této diplomové práce, během MÚ klient spoří a platí pouze úroky z MÚ a celá výše MÚ se splatí jednorázově při přidělení cílové částky. Pak začíná splácet řádný úvěr.

Meziúvěr

ČMSS nabízí více MÚ, přičemž každý z nich je vhodný na různé potřeby klienta a každý je také určen pro jiný tarif.

Tab. 25: Přehled překlenovacích úvěrů a úrokových sazeb MÚ

Typ překlenovacího úvěru	Doba do splatnosti překlenovacího úvěru (přidělením CČ)	Úroková sazba překlenovacího úvěru [% p.a.]	Úhrada za zprac. [% MÚ]	Smlouva v tarifu	Minimální naspoření
Kredit Standard	všechny doby splatnosti	4,80 4,40 (nez. částka 150 tis. Kč a více) 4,80 (nez. částka do 150 tis. Kč)	0,5	K / I / A	40% / 40% / 38% CČ
Kredit 90	36 měs. a méně 72 měs. a méně nad 72 měs.	5,80 6,20 6,60	1	K / I / A	10% CČ
Topkredit	72 měs. a méně nad 72 měs.	4,80 4,40 5,40 4,70	0,5	K / I	1000 Kč
Topkredit plus	72 měs. a méně nad 72 měs.	5,50 5,10 5,80 5,40	0,5	A	1000 Kč
Tophypo	72 měs. a méně nad 72 měs.	5,00 4,60 5,70 5,30	0,5	P	1000 Kč

Zdroj: Internetové stránky ČMSS.

ČMSS nabízí až do konce prosince výhodnější úrokové sazby oproti standardu.

Kredit Standard – tento typ MÚ se používá v případě, že klient má naspořeno určité procento z CČ, které je potřebné pro přidělení řádného úvěru (40/38%), a pouze čeká na přidělení CČ, přičemž není požadováno doložení příjmů,

Kredit 90 – tento typ MÚ vyžaduje doložení příjmů, přičemž klient musí mít naspořeno alespoň 10 % z CČ. Zároveň si klient spoří pravidelnými měsíčními vklady. Také je požadováno ručení ručitele,

Kredit Standard a Kredit 90 se používá pouze do 300 000 Kč nezajištěné částky, proto k našemu účelu jsou naprosto nevhodné. Úrokové sazby jsou po celou dobu trvání těchto MÚ neměnné.¹¹⁹

Topkredit, Topkredit plus a Tophypo se používá pro částky vyšší nebo rovné 300 tis. Kč a tyto MÚ musí být vždy zajištěné nemovitostí či pohledávkou. Přičemž hlavní rozdíl mezi nimi je ten, že:

- MÚ **Topkredit** je poskytován pouze k tarifu Invest či Klasik,
- MÚ **Topkredit plus** je poskytován k tarifu Atraktiv,
- MÚ **Tophypo** k tarifu Perspektiv, přičemž u tohoto typu MÚ je úroková sazba z MÚ fixovaná pouze na dobu 6 let. Tento typ MÚ v kombinaci s tarifem Perspektiv nabízí klientům nejdelší dobu splatnosti, až 28 let, proto je určen především pro mladé rodiny, které nejsou schopny zvládnout větší finanční zatížení.¹²⁰

Minimální procento naspoření je u těchto typů MÚ částka 1 000 Kč. Jak vidíme v tabulce č. 25, úroková sazba je závislá na době splatnosti tohoto meziúvěru.

Tarify a varianty

Jak jsem již psala výše, MÚ se vždy volí v kombinaci s tarifem. Pokud klienti potřebují nejdelší dobu splatnosti – 28 let, zvolí si tarif Perspektiv, který je pouze v dlouhodobé variantě. Při tomto tarifu má klient úročeny vklady 2 % a řádný úvěr úrokem 4,8 % a MÚ je úročen 5,3 % p. a. Pokud si klient přeje dobu splatnosti kratší, může si zvolit např. Invest

¹¹⁹ Interní předpisy ČMSS

¹²⁰ Tamtéž

Standard, kde je doba splatnosti i s meziúvěrem 20 let. Atraktiv se používá pro nejlepší úrok z úvěru, ale úroková sazba z MÚ je vyšší.

Tab. 26: Přehled tarifů a variant

Tarif	Varianta	Označení	Úroková sazba (p.a.)		Měsíční splátka úvěru	Přibližná doba splácení
			Vklady	Úvěr		
Invest	Standardní	IS	2%	4,8%	0,60% z CČ	10 let
	Rychlá	IR			0,80% z CČ	7 let
Perspektiv	Dlouhodobá	PD			0,53% z CČ	14 let
Atraktiv	Standardní	AS	1%	3,7%	0,60% z CČ	10 let
	Rychlá	AR			0,80% z CČ	7 let

Zdroj: Internetové stránky ČMSS.

4.4.1 ČMSS – orientační nabídky

V následujících modelech jsou varianty na částku 1 700 000 Kč a 1 400 000 Kč. Nejprve je vymodelována situace, kdy o celou částku žádá pouze jeden žadatel, v druhé modelové situaci žádají oba žadatelé a tyto částky jsou rozdělené mezi oba žadatele rovným dílem. Jak uvidíme v modelech, druhá varianta vychází lépe, než když žádá pouze jeden žadatel na celou částku.

V modelech předpokládám dobu splatnosti 28 a 20 let. Jak již jsem dříve uváděla, u splatnosti 28 let je úrok z MÚ fixován pouze na dobu 6 let, pak se mění. Co se týče poplatků, klienti zaplatí při výši úvěru 1% z výše úvěru (max. 15 000 Kč) + 0,5 % z výše úvěru – poplatek za MÚ.

Klient má také možnost zvolit pojištění k tomuto úvěru, jedná se o rizikové životní pojištění, které ale zahrnuje pouze riziko úmrtí. Jeho výše je každý rok jiná, protože se mění podle věku a podle částky úvěru, kterou zbývá splatit. Jiné pojištění ČMSS nesjednává. Klienti se rozhodli tohoto pojištění nevyužít.

Celkové přeplacení úvěru ze stavebního spoření je přímo spočítané v modelu, který klient obdrží od ČMSS a jeho výše se u všech typů tarifů (kromě tarifu Perspektiv, kde je fixovaná úroková sazba z MÚ pouze na dobu 6 let) nezmění po celou dobu splácení, protože je pevně dané. Změna může nastat, pokud stát změní např. státní podporu atd. Ale to nejsou položky, které by měnila spořitelna. Úvěr ze stavebního spoření je z tohoto důvodu vhodný pro lidi, kteří preferují jistotu a nechtějí se pokaždé, když se jim mění fixace úrokové sazby, bát, jakou novou úrokovou sazbu dostanou. Kompletní model od ČMSS je možné najít v příloze.

Tab. 27: Návrh úvěru od ČMSS 70 % - 2 žadatelé

Výše úvěru	2 x 700 000 Kč	
Tarifní varianta	Invest Standard	Perspektiv Dlouhodobá
Splatnost	20 let	28 let
Úroková sazba v MÚ/řádném úvěru	4,7 / 4,8 %	5,3 / 4,8 %
Měsíční úložky během MÚ	2 x 4 985,7 Kč = 9 971,4 Kč	2 x 4 261,7 Kč = 7 280 Kč
Měsíční úložky během řádného úvěru	2 x 4 080 Kč = 8 160 Kč	2 x 3 640 Kč = 7 280 Kč
Celkové finanční náklady – celkové přeplacení	2 x 373 604,90 Kč = 747 209,8 Kč	2 x 640 015,90 Kč = 1 280 031,8 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování v souladu s nabídkou od ČMSS

Celkové přeplacení (bez pojištění schopnosti splácet, u HÚ je pojištění započítáváno do celkového přeplacení):

Tab. 31: Porovnání jednoho/dvou žadatelů

Výše úvěru	1 žadatel		2 žadatelé (každý ½ z výše úvěru)	
	20 let	28 let	20 let	28 let
1 400 000	770 215,5	1 290 134,3	747 209,8	1 280 031,8
1 700 000	936 467,5	1 564 035,5	917 053,6	1 555 832,0

Zdroj: Vlastní zpracování

4.5 Porovnání hypotečních úvěrů s úvěry ze stavebního spoření

S hypotečními úvěry je výhodnost stavebního spoření obtížně porovnatelná, protože u modelových hypotečních úvěrů je doba fixace na 5 let a u úvěru ze stavebního spoření není nevyužíváno pojištění schopnosti splácet, protože toto pojištění ČMSS nenabízí. Ale lze porovnat velikost měsíčních splátek (pouze s přičtením poplatku za vedení úvěrového účtu - 150 Kč/měs. kromě HÚ Plus od UCB) bez pojištění, abychom měli alespoň přibližnou představu, přičemž se porovnávají pouze úvěry se splatností 20 let.

Tab. 32: Porovnání splátky HÚ a úvěru ze SS se splatností 20 let

Název	Splátka + popl. za vedení úvěr. účtu (150 Kč/měs.), bez pojištění (v Kč)	Výše úvěru (v Kč)
ČSOB Hypotéka 70	8 924	1 400 000
UCB HÚ Plus – 70	9 048	
UCB HÚ Individual – 70	8 970	
Úvěr ze SS – 2 žadatelé	9 971,4 / 8 160	
Úvěr ze SS – 1 žadatel	10 155 / 8 140	
ČSOB Hypotéka 85	10 988	1 700 000
UCB HÚ Plus – 85	10 986	
UCB HÚ Individual 85	10 860	
Úvěr ze SS – 2 žadatelé	12 188,4 / 9 900	
Úvěr ze SS – 1 žadatel	12 420 / 9 890	

Zdroj: Vlastní zpracování

Jak vidíme v Tabulce č. 32, splátky úvěru ze stavebního spoření, kde se prvních 10 let splácí MÚ a pak následuje splácení řádného úvěru (také 10 let), jsou téměř v průměru ve stejné velikosti jako splátky hypotečních úvěrů, avšak bez pojištění schopnosti splácet.

Závěr

Cílem mé diplomové práce byla analýza možností financování bytových potřeb v České republice pomocí hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Pro tuto analýzu jsem vybrala dvě banky – ČSOB a UniCredit Bank a jednu stavební spořitelnu – ČMSS.

Nejprve jsem zkoumala nabídky hypotečních úvěrů od daných institucí, zda jsou mezi nimi velké rozdíly. Dále jsem analyzovala výhodnost hypotečních úvěrů ve srovnání obou uvedených bank z hlediska doby splatnosti. Poté co jsem obdržela nabídky od jednotlivých společností na částky Kč 1 400 tis a Kč 1 700 tis (u ČSOB ještě na částku Kč 2 mil) jsem zjistila, že tyto nabídky jsou navzájem velmi konkurence schopné, neboť nabízejí klientům podobné parametry. Nevíme však, jak se budou úrokové sazby pohybovat po skončení doby fixace (v tomto případě jsem zvolila fixaci na dobu 5 let). Je možné, že se nabídky kompletně vyrovnají, nebo se ještě více odliší, ale toto bychom zjistili až za 5 let.

Značnou část této diplomové práce jsem také věnovala hypotečním úvěrům s variabilní úrokovou sazbou. Od UniCredit Bank jsem obdržela několik nabídek na tyto úvěry, avšak modelová rodina se pro ně nerozhodla, i když skutečně vycházejí lépe než úvěry s fixní dobou fixace. Modelová rodina se bojí, jak se budou pohybovat tyto úrokové sazby, tedy této nabídky nevyužije.

Na konci své diplomové práce jsem analyzovala úvěr ze stavebního spoření a jeho porovnání s hypotečním úvěrem. Po kompletní analýze jsem zjistila, že úvěr ze stavebního spoření nenabízí pojištění proti schopnosti splácet tento úvěr, ale klienti toto pojištění požadují, proto se pro úvěr ze stavebního spoření nerozhodli. Avšak když jsem porovнала splátky úvěrů na bydlení všech společností (bez pojištění schopnosti splácet) zjistila jsem, že jsou splátky úvěru ze SS shodné se splátkami hypotečních úvěrů.

Největší výhoda úvěru ze SS je ta, že při splatnosti max. 20 let se klientům nemění úrokové sazby a klient dostane přímo v modelu vypočítáno celkové přeplacení výše úvěru, takže klienti vědí, v jaké jsou situaci a nemusejí se bát, jakou úrokovou sazbu jim banka po skončení doby fixace přidělí. Toto je podle mne největší výhoda, protože u hypotečních

úvěrů, které nabízejí také garantovanou stejnou splátku po celou dobu fixace, jsou nesrovnatelně vyšší úroky.

Další částí diplomové práce bylo porovnání celkových nákladů na HÚ či úvěr ze SS podle doby splatnosti. Pokud budeme porovnávat dobu splatnosti daných hypotečních úvěrů, můžeme vidět velký rozdíl mezi výší přeplacení původní výše úvěru a doby splatnosti. Např. u ČSOB Hypotéky 70 na dobu 30 let je přeplacení 100,1 % výše úvěru a u doby splatnosti 20 let je přeplacení pouze 66,1 %. Což u hypotéky na částku 1 400 000 Kč činí úsporu pro klienty ve výši 476 000 Kč.

Ze všech úvěrů na financování bydlení jsem vybrala úvěr, který je nejvýhodnější pro zvolenou rodinu, je to úvěr ČSOB hypotéka 70 se splatností 20 let – u tohoto typu úvěru je nejmenší placení výše úvěru, které činí 66 %. V současné době (koncem roku 2010) nejsou velké rozdíly mezi nabídkami úvěrů na bydlení těchto tří společností a pro klienta je nejvýhodnější si vzít úvěr u banky, se kterou je spokojený a ve které má veden běžný účet. Proto také klienti vybírali mezi HÚ, které nabízí ČSOB.

Vypracování diplomové práce mělo také pro mne velký přínos, dozvěděla jsem se více informací o úvěrech na bydlení, které určitě využiji, až si budu zařizovat vlastní bydlení.

Seznam použité literatury

Citace

Tištěné zdroje:

BARTOŠEK, K.; FELSBERGOVÁ, D.; JAROŠ, P. *Bankovníctví v České republice*. 3. vyd. Praha: Bankovní institut, a. s. 1998, 353 s. ISBN

DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.

HLAVA, P., Pracovní příručka ČMSS, a. s., *Základy stavebního spoření*, aktualizované vydání březen 2010. 46 s.

KIELAR, P.; *Matematika stavebního spoření*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 142 s. ISBN 978-80-86929-63-7.

LUKÁŠ, V.; KIELAR, P. *Stavební spoření a stavební spořitelny*. 1. vyd. Praha: Ekopress, s.r.o. 2007. 84 s. ISBN 978-80-86929-30-9.

SŮVOVÁ, H.; PAVELKA, F.; DEGEN, Z.; NĚMCOVÁ, L.; NÁLEVKOVÁ, L. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, a. s., 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.

SYROVÝ, P. *Financování vlastního bydlení*. 5. vyd. Praha: Grada Publishing, a. s., 2009. 143 s. ISBN 978-80-247-2388-4.

ŠIMÍKOVÁ, I. *Finance a bankovníctví*. 1. vyd. Liberec: Technická univerzita v Liberci, 2004. 209 s. ISBN 80-7083-898-1.

VICHNAROVÁ, L.; NOVÁKOVÁ, J. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno: ERA group, spol. s r.o., 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

VOJZÍK, T. Instruktažní sešit Českomoravské stavební spořitelny. *Zásady financování bydlení*. Praha: Odd. školení ČMSS, 2007. 29 s.

Internetové zdroje:

Grafy stavebního spoření [online]. Praha: Asociace českých stavebních spořitelů, 2010 [cit. 2010-10-30]. Dostupný z WWW: <<http://www.acss.cz/>>

KUSÁKOVÁ, K. *Novinky ze světa hypoték*. KZ Finance [online], Finanční a investiční poradenství [cit. 2010-30-2010]. Dostupný z WWW: <<http://www.kzfinance.cz/clanky/20100503-novinky-ze-sveta-hypotek.html>>.

TŮMOVÁ, V. *Převratná hypotéka: hypotéka, jejíž splátky v příštích letech jen porostou. Peníze* [online]. [cit. 2010-30-2010]. Dostupný z WWW: < <http://www.penize.cz/ucty-karty/71562-prevratna-hypoteka-hypoteka-jejiz-splatky-v-pristich-letech-jen-porostou> >.

Podpora hypoték pro mladé lidi [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, 2010 [cit. 2010-10-30]. Dostupný z WWW: < <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Podpora-hypotek/1> >.

Podpora mladých – úvěr 300 [online]. Praha: Státní fond rozvoje bydlení 2010 [cit. 2010-10-30]. Dostupný z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/uver-300>>.

Seznamy hypotečních bank [online], Finance.cz 2010 [cit. 2010-30-2010]. Dostupný z WWW: < <http://www.finance.cz/financovani-bydleni/seznamy/hypotecni-banky/> >.

VAŠEK, M. *Variabilní úroková sazby hypotečního úvěru: ano, či ne?* Bankovníctví [online]. [cit. 2010-30-2010]. Dostupný z WWW: < <http://bankovnictvi.ihned.cz/c1-46449070-variabilni-urokova-sazba-hypotecniho-uveru-ano-ci-ne> >.

ZÁMEČNÍK, Petr. *Jak moc jsou nebezpečné variabilní sazby hypoték?* Hypoindex [online], Fitcentrum Media s.r.o. [cit. 2010-30-2010]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypoindex.cz/clanky/jak-moc-jsou-nebezpecne-variabilni-sazby-hypotek/>> .

Zelená úsporám [online]. Praha: Ministerstvo životního prostředí ČR 2010 [cit. 2010-10-30]. Dostupný z WWW: < <http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/> >.

Zákony:

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů

Interní předpisy:

Interní přepisy ČMSS

Interní předpisy UniCredit Bank

Interní materiály ČSOB, ČSOB Hypotéka – zásady

Informace od specialistů:

Informace od Finančního poradce pro ČMSS

Informace od Úvěrového specialisty UniCredit Bank

Informace od Úvěrového specialisty ČSOB

Bibliografie

Tištěné zdroje:

BARDOVÁ, D.; OPLTOVÁ, R.; PAVELKA, F. Jak správně na hypotéky. 1. vyd. Praha: Consulinvest, 1997. 142 s. ISBN: 80-901486-5-4.

COHEN, R. *It 's not about rate: The right way to get mortgage*. 1. st. Ed. Indiáne BLOOMINGTON, 2007. 86 S. ISBN 978-1-4259-9178-4

LANDOROVÁ, Anděla, JÁČOVÁ, Helena, NESLÁDKOVÁ, Markéta. *Obchodní bankovníctví*. Liberec: TUL, 2002. 274 s. ISBN 80-7083-607-5.

LUX, M.; SUNEGA, P. *Jak dobře investovat do bydlení*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2006. 161 s. ISBN 80-86429-56-3

POLOUČEK, Stanislav. *Bankovníctví*. Praha: C. H. Beck, 2006. 5 s. ISBN 80-7179-462-7.

Internetové zdroje:

Mortgage indebtedness and household financial distress. Working Paper ECB [online], February 2010, Dostupné z < <http://www.ecb.int> >

ŠEDIVÝ, J. *Stavební spoření: omezení, nebo zastavení?* Bankovníctví [online]. [cit. 2010-30-2010]. Dostupný z WWW: < <http://bankovnictvi.ihned.cz/c1-45767810-stavebni-sporeni-omezeni-nebo-zastaveni> >.

PLHOŇ, T. *Variabilní úroková sazba hypoték se nechýtila*. Ekonom [online]. [cit. 2010-30-2010]. Dostupný z WWW: <[http://ekonom.ihned.cz/index.php?p=400000_d&&article\[id\]=45298900](http://ekonom.ihned.cz/index.php?p=400000_d&&article[id]=45298900)>.

.

Seznam příloh

Příloha A: Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru

Příloha B: Formulář na potvrzení výše příjmu

Příloha C: Nabídka hypotečního úvěru - ČSOB hypotéka 70

Příloha D: Nabídka hypotečního úvěru od UCB - hypoteční úvěr účelový rezidenční
Individual 70

Příloha E: Nabídka úvěru ze SS od ČMSS ve výši 1 400 000 Kč

Příloha A: Smlouva o poskytnutí hypotečního úvěru

Příloha B: Formulář na potvrzení výše příjmu

Příloha C: Nabídka hypotečního úvěru - ČSOB hypotéka 70

Příloha D: Nabídka hypotečního úvěru od UCB - hypoteční úvěr účelový rezidenční
Individual 70

Příloha E: Nabídka úvěru ze SS od ČMSS ve výši 1 400 000 Kč